



PUTUSAN

Nomor 1244/Pdt G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

1. **LESMONO TJONDRO**, tempat/tanggal lahir Surabaya/28 Juli 1963, jenis kelamin Laki-laki, agama Budha, kewarganegaraan Indonesia, alamat Pradah Permai 6/9, RT.02/RW.04, Kelurahan Pradah Kalikendal, Dukuh Pakis, Surabaya, pekerjaan Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT I**;
2. **ISABEL SABRINA VINCENT**, tempat/tanggal lahir Surabaya/1 Januari 1964, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat Pradah Permai 6/9, RT.02/RW.04, Kelurahan Pradah Kalikendal, Dukuh Pakis, Surabaya, pekerjaan Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT II**;

Para Penggugat diwakili oleh Kuasanya bernama ERNANDO SHIEPANT, S.H., AMIN SUJANDONO, S.H., M.H., MULYO HARDONO, S.H., M.H., HANIF ZAHRON, S.H., dan BUDIYANTO, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum **"ERSHIE, S.H & PARTNERS "** beralamat di Jalan Telaga Indah II, No. 25, RT.02/RW.02, Kel Ganting, Kec. Gedangan, Kab. Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2022;

Lawan

1. **PT. BANK PERMATA, Tbk Cq PT. BANK PERMATA, Tbk.**, yang berkedudukan di Bukit Darmo Golf Blok B2-32 & 33, Pradah Kalikendal, Kecamatan Dk. Pakis, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh DHIE TJAHAJANI, S.H., MBA., dan Ir. SETIATNO BUDIMAN, MBA., selaku Direktur Kepatuhan dan Direktur dari PT. Bank Permata Tbk., yang berkedudukan di Jakarta Selatan, Gedung WTC II Jl. Jenderal Sudirman



Kav. 29 – 31 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT;**

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

(KPKNL Surabaya), beralamat di Jl. Indrapura No.5, Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I;**

3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA II, yang

berkedudukan di Jl. Krembangan Barat No.57, Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1244/Pdt G/2022/PN Sby., tanggal 16 November 2022, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal **15 November 2022** yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dibawah register Nomor 1244/Pdt G/2022/PN Sby., yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat yang diberikan fasilitas kredit berupa;

Fasilitas Permata Home Ready Cash sebesar **Rp.8.738.000.000,-** (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah), Jangka Waktu Fasilitas : 10 Tahun (120) bulan, Faktor Pengurangan Pokok : Rp.80.907.407,- Per-Bulan, Bunga Pinjaman Fasilitas : 9,71 % pa.eff (SDBI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Bulan + 3,75 %) Fixed 1 Bulan, Biaya Un-used Fasilitas : Rp.500.000
(lima ratus ribu rupiah), berdasarkan Persetujuan Permohonan Kredit
Nomor Ref : KPR020401191010 tertanggal 18 November 2019, dengan
Jaminan yaitu berupa:

- Tipe Agunan : Property;
- Jenis Jaminan : Rumah Tinggal;
- Alamat : Jl. Lebak Permai I / 60 Surabaya;
- Atas nama : TJOA YANUAR CHANDRA (SHM No. 1749, No. 5321,
No. 5380) MONICA CHANDRA (SHM No. 7811)
sertipikat akan dibalik nama ke atas nama Penggugat I;

2. Bahwa Tergugat mensyaratkan sebelum dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan Nasabah harus sudah membuka Rekening Giro Home Ready Cash dengan setoran awal minimal sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) dan menyetorkan dana tunai kerekening selambat lambatnya 2 hari sebelum pengikatan (biaya-biaya dibawah belum termasuk AJB, Balik Nama SHM, Roya, dan BPHTB 5%) dengan perincian sebagai berikut:

Biaya Provisi	: Rp.87.380.000
Biaya Administrasi	: Rp.8.738.000
Biaya Appraisal	: Rp.0
Biaya Notaris	
- Biaya APHT	: Rp. 27.306.230
- Biaya Cheking Sertipikat	: Rp. 2.000.000
- Biaya SKMHT	: Rp. 500.000
- Biaya PNBP APHT	: Rp. 25.000.000
- Biaya Peninjauan Kembali dan Legalisasi SKU	: Rp. 6.500.000
- Total biaya premi Asuransi	: Rp. 24.203.85
- Biaya RTGS	: Rp. 35.000
Total	: Rp. 181.663.080



Asuransi Jiwa : PT. Asuransi Sinarmas MSIG & PT.
Asuransi Ciputra Indonesia
Asuransi Kebakaran : PT. Asuransi Sinarmas

3. Bahwa Tergugat telah melakukan Pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan Penggugat tersebut dan Tergugat **bertindak selaku Kuasa Penggugat** yakni diberikan Surat Kuasa untuk memasang Hak Tanggungan, Sehingga berdasar pada Pasal 1792 KUH Perdata "*Pada dasarnya, penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan tindakan yang melampaui kuasa yang diberikan kepadanya*" dan Penerima kuasa dapat dimintakan pertanggungjawaban bila dia **tidak melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya** atau lalai dalam melaksanakan yang dikuasakan kepadanya (**Pasal 1800 KUH Perdata**) dengan demikian pemberian kuasa Penggugat tersebut Tergugat harus bertanggung jawab atas pemberian Kuasa tersebut sebagai penerima kuasa yang harus beriktikad baik;
4. Bahwa terhadap Tanah Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1749, Sertipikat Hak Milik Nomor 5321, Sertipikat Hak Milik Nomor : 7811 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5380 kesemuanya atas nama Penggugat I yang terletak di wilayah kinerja dari Turut Tergugat II, yang dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat selaku kuasa Penggugat I senilai Rp, 8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) tentu saja juga mempertimbangkan terhadap faktor pengembalian dan faktor pemberian kredit, dimana pemasangan Hak Tanggungan sebesar Rp, 8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) tentu saja harga pasar wajar tanah jaminan tersebut setidaknya **±Rp.13.000.000.000 (tiga belas milyar rupiah);**
5. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 1749, Sertipikat Hak Milik Nomor 5321, Sertipikat Hak Milik Nomor : 7811 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5380 kesemuanya atas nama Penggugat I (jaminan) telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan lelang oleh Turut Tergugat I tanggal 21 Oktober 2022 yang diajukan melalui permohonan dari Tergugat tanggal 08 September 2022;

6. Bahwa Tergugat telah mengajukan penjualan melalui Pelelangan umum surat permohonan dari Tergugat tanggal 08 September 2022 dan sampai sekarang belum ada pembeli;
7. Bahwa Tergugat pada saat mengajukan Penjualan / Pelelangan melalui Turut Tergugat I semestinya tunduk dan taat atas ketentuan Permenkeu No. : PMK No. 106 / PMK.06 / 2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/ 2020, terkait Apraisal Independent dan juga atas persetujuan dari Para Penggugat, karena Tergugat sebagai penerima kuasa juga bertanggung jawab tunduk dan taat akan ketentuan Pasal 1792 KUHPerduta;
8. Bahwa Tergugat sebagai Kreditur yang nantinya akan memanfaatkan penjualan jauh dari harga Pasar padahal Tergugat juga sebagai Kuasa Penggugat **semestinya bertindak dengan Iktikad baik** dengan memperhatikan nilai pasar dan menjual dengan harga wajar agar Penggugat tidak dirugikan, dan terbukti Tergugat sebagai Kreditur telah mengirimkan Surat Peringatan III (terakhir) tertanggal 25 Februari 2022 kepada Tergugat bahwasanya setelah jaminan Penggugat terjual Penggugat masih dibebani untuk membayar kewajiban sebesar **Rp.393.163.091** (tiga ratus sembilan puluh tiga juta seratus enam puluh tiga ribu sembilan puluh satu rupiah) oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat yang tidak beriktikad baik sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1792 Jo. Pasal 1800 KUHPerduta sehingga merugikan Para Penggugat dengan demikian patut dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta Para Penggugat dapat menebus jaminan Penggugat sebesar 8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) sesuai keinginan Tergugat yang hendak melelang jaminan dimaksud;
9. Bahwa Tergugat selaku kuasa dari Penggugat yang memasang Hak Tanggungan sebesar Rp.8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga

Halaman 5 Putusan Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. 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)



puluh delapan juta rupiah) semestinya mengetahui secara pasti harga pasar tanah Para Penggugat tersebut, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1800 KUH Perdata Tergugat harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan kepada Penggugat atas pengajuan lelang kepada Tergugat sehingga patut untuk dinyatakan mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Bahwa Tergugat sebagai lembaga Perbankan menghimpun dana masyarakat juga bertanggung jawab untuk membina nasabahnya apabila terjadi permasalahan atas penjualan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1749, Sertipikat Hak Milik Nomor 5321, Sertipikat Hak Milik Nomor : 7811 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5380 kesemuanya atas nama Penggugat I (jaminan) melalui Tergugat dan oleh karenanya sudah sepatutnya Turut Tergugat II melakukan Pencatatan adanya sengketa a quo sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Bahwa Tergugat seharusnya lebih teliti dalam menerima Permohonan Lelang, sangat jelas bahwa Penggugat memiliki kredit sebesar Rp.8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah), maka seharusnya tentu saja harga pasar wajar tanah jaminan tersebut setidaknya **±Rp.13.000.000.000 (tiga belas milyar rupiah)**;

12. Bahwa, akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, maka Para Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiel maupun in-materiel dari Tergugat sebesar Rp.**10.000.000.000** (sepuluh milyar rupiah) dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 % sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Materiil:

1. Harga Pasar Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1749, Sertipikat Hak Milik Nomor 5321, Sertipikat Hak Milik Nomor : 7811 dan Sertipikat Hak



Milik Nomor : 5380 atas nama Penggugat I sebesar **Rp.13.000.000.000**

(tiga belas milyar rupiah) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat

2. Biaya Operasional yang dikeluarkan Penggugat yang harus hilir mudik di Pengadilan Negeri Surabaya, Badan Pertanahan dan Pengadilan serta konsultasi pada ahli hukum untuk mempertahankan Hak Penggugat biaya sebesar **Rp.50.000.000,-**

Imateriil:

Para Penggugat yang usaha jatuh terdampak Covid 19 karena usahanya sedang susah bukannya dibina dengan diberikan suntikan modal agar bisa bangkit malah jaminan Penggugat I akan dilelang dibawah harga pasar wajar yang membuat Para Penggugat mengalami ketegangan dan Stress berat apabila dinilai uang sejak diketahuinya permasalahan yang dihadapi Para Penggugat adalah ±sebesar **Rp.100.000.000,-** (Seratus Juta Rupiah);

13. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, maka Para Penggugat juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

14. Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservator beslag) terhadap harta Tergugat yang ditengarai akan mengalihkan hartanya untuk menghindari kewajiban, terhadap:

- Tanah dan Bangunan Jl. M.H Tamrin Blok B 1 No. 1 Pusat Kawasan Niaga, Bintaro Jaya Sektor VII Tangerang;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 1749, Sertipikat Hak Milik Nomor 5321, Sertipikat Hak Milik Nomor : 7811 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5380 kesemuanya atas nama Penggugat I (jaminan);

15. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara



ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset,
Banding maupun Kasasi;

Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq.
Majelis Hakim Pemeriksa perkara agar sudi kiranya memeriksa serta
memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak melaksanakan ketentuan
Permenkeu No. : PMK No. 106 / PMK.06 / 2013 sebagaimana telah diubah
dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/ 2020 terkait Apraisal
independen;
4. Menyatakan Tergugat tidak melaksanakan pemberian Kuasa dengan Iktikat
baik dan merugikan Para Penggugat dan menjadi tanggung jawab Tergugat
sebagai Penerima Kuasa yang tidak beriktikat baik sebagaimana ketentuan
Pasal 1792 Jo. Pasal 1800 KUH Perdata;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservator beslag) yang
dimohonkan oleh Penggugat pada point 14 tersebut diatas;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor :
1749, Sertipikat Hak Milik Nomor 5321, Sertipikat Hak Milik Nomor : 7811
dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5380 kesemuanya atas nama Penggugat I
(jaminan) dengan kompensasi hanya sebesar Rp.8.738.000.000,- (delapan
milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat
pada isi putusan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi materiel maupun in-
materiel kepada Penggugat sebesar **Rp.10.000.000.000** (sepuluh milyar
rupiah) sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan
kewajibannya kepada Para Penggugat;



9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
 10. Menyatakan gugatan Para Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau Mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan telah hadir dipersidangan, yaitu:

- Untuk Para Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas;
- Untuk Tergugat hadir Kuasanya yaitu: LILIEK KOESMIYATI, S.H., JATMIKO PURWINOTO, S.H., dan ANANTA DWI PRADIPTA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "**LilieK Koesmiyati & Rekan**" yang berkedudukan hukum di Jl. Rungkut Asri XIII/21 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2022;
- Untuk Turut Tergugat I hadir Kuasanya yaitu: ANDY PARDEDE, DIANA SARI, MOHAMAD ABDUL ROCHIM, GRACE TEGUH KINANTI, KHOIRUL MUSLIHAH, RULLY SETYABUDI, RITA KARTIKA WARDANI, dan GALUH MAFELA MUTIARA SUJAK, Para Pegawai yang mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementrian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur c.q. KPKNL Surabaya yang berkedudukan hukum di Jl. Indrapura No.5 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Desember 2022;
- Untuk Turut Tergugat II hadir Kuasanya yaitu: ENDRO CATUR UTOMO, A.Ptnh., M.Eng., MOECHAMMAD SOLECH INDARTO, S.SiT., M.H., SUHARDONO, S.H., M.H., DUDUT MARIJONI, YULIANTO PRABOWO, BAYU SETA, RICHARD ABRIAN BAYU KUSUMA, S.H., DIKY ARISTA ERIANTO, S.H., dan WIDYA RISKYANTI, S.H., Para Pegawai Negeri Sipil/Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yang beralamat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Krembangan Barat No.57 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKA/122.35.80-600/XII/2022, tertanggal 05 Desember 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir di persidangan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator dan selanjutnya berdasarkan laporan dari Mediator tersebut tanggal 02 Februari 2023, menyatakan bahwa upaya perdamaian yang ditempuh antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak berhasil (gagal), oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan oleh Para Penggugat dan Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap kepada isi gugatannya tanpa ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara Elektronik masing-masing sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I:

1. Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitumnya dan menolak seluruh tuntutan kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut ;

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Gugatan Kabur / Obscuur liebel

1. Bahwa gugatan Para Penggugat memuat dalil posita dan petitum yang kabur / tidak jelas / *obscur liebel*, oleh karena itu gugatan Para Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



2. Bahwa yang menjadi dasar Tergugat menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, adalah :

- Bahwa gugatan Para Penggugat mengandung unsur Kumulasi Subjektif Gugatan, dimana masing-masing terdapat lebih dari 1 (satu) Penggugat dan terdapat lebih dari 1 (satu) Tergugat / Turut Tergugat.
- Bahwa syarat utama suatu gugatan dapat diterima berdasarkan Kumulasi Subjektif Gugatan, menurut Soepomo “antara gugatan-gugatan yang digabung itu harus ada hubungan batin” (*innerlijke samenhang*)”.
- Bahwa harus ada hubungan hukum antara para penggugat atau antara para tergugat. Jika dalam kumulasi subyektif yang diajukan beberapa orang sedangkan diantara mereka maupun terhadap obyek perkara sama sekali tidak ada hubungan hukum, maka gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri.
- Bahwa terang dan nyata, Penggugat II (Isabel Sabrina Vincent) sama sekali tidak disebutkan mempunyai peran, kedudukan hukum serta hubungan hukumnya dengan Penggugat I, Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II.
- Bahwa terang dan nyata, Penggugat II (Isabel Sabrina Vincent) sama sekali tidak disebutkan mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa.
- Bahwa kedudukan hukum yang tidak jelas terhadap Penggugat II (Isabel Sabrina Vincent) membuat gugatan *a quo* tidak jelas, semata-mata hanya untuk membuat kabur pemeriksaan perkara.
- Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat (Penggugat I atau Penggugat II ?) mendalilkan sesuatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II.
- Bahwa akan tetapi Penggugat (Penggugat I atau Penggugat II) tidak menjelaskan dengan detail dan lengkap berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan aturan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II.



Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut, maka Tergugat mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan kiranya untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat, dan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau menyatakan setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa perkara nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby berpendapat lain, maka :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala apa yang telah terurai didalam Eksepsi dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat nomor 1, menerangkan dengan jelas, tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat II.

Bahwa terhadap posita Penggugat nomor 1 adalah merupakan pengakuan Penggugat I atas adanya fakta hubungan hukum antara Penggugat I (selaku Debitur) dengan Tergugat (selaku Kreditur/ Bank), berdasarkan :

- a. Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 193 tanggal 27 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Felicia Imantaka, SH Notaris di Surabaya berupa fasilitas Home Ready Cash (HRC) New – Rumah sebesar Rp. 8.738.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah), Jangka Waktu Fasilitas : 72 bulan.
- b. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/20401-191010/N/MOR tanggal 27 Januari 2010 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan telah dilegalisasi oleh Notaris Felicia Imantaka, SH di Surabaya dengan Nomor : 11.414/L/I/2010 tertanggal 27 Januari 2010.



- c. Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/20401-191010/A/MOR Tanggal 24 Pebruari 2021, tentang perubahan jangka waktu fasilitas 59 bulan

Selanjutnya disebut : **"Perjanjian Kredit"**

4. Bahwa Perjanjian Kredit yang telah dibuat berdasarkan persetujuan dan kesepakatan diantara Penggugat I dan Tergugat, dan kepada kedua belah pihak pun telah diberikan kebebasan atau kemerdekaan seluas-luasnya (sesuai dengan asas hukum "kebebasan berkontrak") sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, kesusilaan, atau tidak melanggar ketertiban umum, sehingga telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Paal 1339, Pasal 1338 ayat (1) Jo. Pasal 1320 KUH Perdata.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menegaskan :
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"
maka Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berlaku bagi para pihak ;
6. Bahwa disamping itu, terhadap hutang piutang yang sudah dibuat diantara para pihak, adalah harus dibayar sampai lunas, hal mana juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 1763 KUH Perdata, dan juga tertuang didalam Perjanjian Kredit sebagaimana pada angka 3 tersebut diatas.
7. Bahwa untuk menjamin hutang sesuai Perjanjian Kredit, Penggugat I memberikan jaminan / agunan dengan dibebani Hak Tanggungan, berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lebak Permai I No. 60, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, kota Surabaya, sesuai :
- 7.1.1. Sertipikat Hak Milik No. 1749/Kel. Gading, luas 240 m2, Gambar Situasi No. 11.916 tanggal 10 Juli 1989 an. Lesmono Tjondro.
- 7.1.2. Sertipikat Hak Milik No. 5321/Kel. Gading, luas 113 m2, Surat Ukur No. 1755/Gading/2002 tanggal 16 Januari 2002 an. Lesmono Tjondro.



7.1.3. Sertipikat Hak Milik No. 5380/Kel. Gading, luas 390 m2, Surat Ukur No. 1817/Gading/2002 tanggal 25 April 2002 an. Lesmono Tjondro.

7.1.4. Sertipikat Hak Milik No. 7811/Kel. Gading, luas 189 m2, Surat Ukur No. 30/Gading/2010 tanggal 29 Januari 2010 an. Lesmono Tjondro.

8. Bahwa disamping itu, terhadap hutang piutang yang sudah dibuat diantara para pihak, adalah harus dibayar sampai lunas, hal mana juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 1763 KUH Perdata, dan juga tertuang didalam Perjanjian Kredit sebagaimana pada angka 3 tersebut diatas.

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 2 dan 3 dengan dasar dan alasan yaitu :

a. Bahwa sesuai posita Para Penggugat nomor 2 dan 3, benar tidak ada hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat. Karenanya penyebutan Penggugat II sebagai subjek dalam perkara *a quo* mengandung unsur kabur/ *obscuur liebel*.

b. Bahwa tidak disebutkan dengan jelas dan tegas hubungan antara kalimat, "*bertindak selaku Kuasa Penggugat yakni diberikan Surat Kuasa untuk memasang Hak Tanggungan, ... pemberian kuasa Penggugat tersebut Tergugat harus bertanggung jawab atas pemberian Kuasa tersebut sebagai penerima kuasa yang beritikad baik.*"

Siapa yang dimaksud dengan Penggugat ? Apakah Penggugat I atau Penggugat II ?

Kalimat tersebut jelas mengandung unsur kabur/ *obscuur liebel*.

c. Bahwa sesuai posita Penggugat nomor 3, Penggugat telah mengakui dan paham serta sadar bahwa kuasa yang diberikan kepada Tergugat adalah kuasa untuk memasang hak tanggungan yang dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

d. Bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan pemberian kuasa pemasangan Hak Tanggungan tunduk pada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT") sedangkan



ketentuan tentang pemberian kuasa **selain kuasa untuk memasang hak tanggungan** telah diatur dalam Bab Ke Enam Belas KUHPerdara mulai Pasal 1792 KUHPerdara.

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 4 dengan dasar dan alasan yaitu :

- a. Bahwa terhadap posita Para Penggugat nomor 4, benar tidak ada hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat.
- b. Bahwa tidak disebutkan dengan jelas dan tegas dasar hukum penilaian taksasi atas posita Para Penggugat yang menyatakan, "... *harga pasar wajar tanah jaminan tersebut setidaknya ± Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah).*"

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 5, 6 dan 7 dengan dasar dan alasan yaitu :

- a. Bahwa terhadap posita Para Penggugat nomor 5, 6 dan 7 benar tidak ada hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat.
- b. Bahwa Penggugat I telah lalai dalam memenuhi kewajiban membayar kredit sehingga Tergugat memberikan surat peringatan (teguran) masing-masing :
 - Surat PT Bank Permata Tbk tertanggal 20 Januari 2022 Nomor : 591/SP1-HRC/RMG/CCR/II/2022 perihal: Surat Peringatan I.
 - Surat PT Bank Permata Tbk tertanggal 15 Pebruari 2022 Nomor : 597/SP2-HRC/RMG/CCR/II/2022 perihal: Surat Peringatan II.
 - Surat PT Bank Permata Tbk tertanggal 25 Pebruari 2022 Nomor : 610/SP3-HRC/RMG/CCR/II/2022 perihal: Surat Peringatan III (Terakhir).

Sehingga telah terbukti Penggugat I sebagai Debitur **telah wanprestasi** kepada Tergugat.

- c. Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan



eksekusi lelang obyek jaminan sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT") yang dengan tegas menyatakan :

"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".

- d. Bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan dengan jadwal lelang pada tanggal 24 Nopember 2022 sesuai surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat I) tertanggal 21 Oktober 2022 Nomor : S-4327/KNL.1001/2022.
 - e. Bahwa Tergugat telah memberitahukan adanya jadwal lelang dimaksud kepada Penggugat sesuai Surat PT Bank Permata Tbk (Tergugat) tertanggal 26 Oktober 2022 No.190.A/RMG/CCR/PPL/SBY/X/2022 dan No. 190.A/RMG/CCR/PPL/SBY/X/2022.
 - f. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 24 Nopember 2022 sesuai Risalah Lelang Nomor : 1836/45/2022.
 - g. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas obyek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara KPKNL Surabaya (Turut Tergugat I) telah berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement) Staatblaad 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1940-56 Jo. Intruksi Lelang (Vendu Instructie) Staatblaad 1908-190 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930-85 Jo. PMK Nomor : 213/PMK-06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku ;
12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas pada posita gugatan angka 8, 9, 10 dan 11 dengan dasar dan alasan yaitu :



- a. bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam membaca dan memahami isi dan maksud dari Surat Peringatan III yang diberikan oleh Tergugat dimana kewajiban yang harus dibayar Penggugat I sebesar Rp. 393.163.091,- adalah tunggakan kewajiban yang belum dibayar oleh Penggugat I pertanggal 25 Pebruari 2022.
 - b. Bahwa sejak Penggugat I lalai / wanprestasi tanggal 20 Januari 2022 sesuai Surat Peringatan I dari Tergugat namun hingga kini kenapa tidak segera menyelesaikan kewajiban yang menurut Penggugat I sebesar Rp.8.738.000.000,- apabila keberatan dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I.
 - c. Bahwa sesuai Risalah Lelang dari Turut Tergugat I tercatat harga limit lelang atas obyek jaminan Penggugat I sebesar Rp. 10.923.385.000,- (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah).
 - d. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas menunjukkan Penggugat I telah **tidak beritikad baik** kepada Tergugat dalam menyelesaikan kewajibannya bukan sebaliknya.
13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 12 dengan dasar dan alasan yaitu :
- a. adanya penulisan Para Penggugat yang menyatakan, ***“...akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut ...”***
Bahwa mohon dipertimbangkan dan diperhatikan dengan seksama, Turut Tergugat II sebagai subjek perkara *a quo* adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Surabaya II.
 - b. Bahwa sebagai pelaksana lelang dalam perkara *a quo* adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya sebagai Turut Tergugat I.



- c. Bahwa berdasarkan posita Para Penggugat tersebut, terdapat hal yang kabur/ tidak jelas, siapakah sebenarnya yang harus turut bertanggung jawab ? Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II.

14 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 13 dengan dasar dan alasan yaitu :

- a. Bahwa dwangsom hanya dijatuhkan pada putusan yang hukuman pokoknya condemnatoir dan bukan berupa pembayaran sejumlah uang. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 791 K/SIP/1972 yang menyatakan bahwa "dwangsom tidak bisa dituntut bersama-sama dengan tuntutan pembayaran sejumlah uang".
- b. Bahwa Lebih lanjut menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 244 K/Pdt/2008 tanggal 29 Desember 2008 yang menyatakan bahwa: "Kemungkinan eksekusi riil tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan dwangsom. Satu-satunya halangan untuk menjatuhkan dwangsom adalah hukuman pembayaran sejumlah uang".

Berdasarkan hal tersebut, maka tuntutan Para Penggugat dalam perkara ini yang di dalam petitumnya terdapat permohonan agar Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka tuntutan Para Penggugat mengenai dwangsom dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita gugatan angka 14 dengan dasar dan alasan yaitu :

- a. Bahwa sesuai pendapat ahli St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa :
"Memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenankannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila



terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditur pemegang Hak Tanggungan” ;

- b. Bahwa pendapat yang dikemukakan oleh St. Remy Sjahdeini di atas, maka dalam perkembangannya sebelum diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah direspons oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusannya No. 394 K/PDT/1984 tanggal 31 Mei 1985, dengan amar putusannya menegaskan :
“Bahwa Hakim Pengadilan Negeri tidak dapat dibenarkan melakukan sita jaminan (Consevoir Beslag) terhadap barang-barang milik Tergugat yang sudah dijamin sebagai “barang agunan” pada suatu Bank ;
- c. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 419 K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006 yang pada intinya menyebutkan *“membatalkan sita jaminan atas eksekusi obyek jaminan yang diikat dengan hipotek dan hak tanggungan” ;*
- d. Bahwa terlebih, Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik (dalam hal ini Tergugat dalam perkara *a quo*) **haruslah dilindungi**, hal ini sebagaimana tertuang dalam Rumusan Kamar Perdata – Hukum Perdata Materiil Mahkamah Agung Republik Indonesia.
15. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang obyek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan Para Penggugat untuk selebihnya yang tidak terurai dalam jawaban ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Tergugat mohon dengan segala hormat, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim yang Mulia berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat ;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**) ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u :

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
 - b. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kreditnya.
 - c. Namun setelah dicermati dalam gugatannya, Para Penggugat tidak dapat menyebutkan tindakan mana yang dapat dikategorikan sebagai

Halaman 20 Putusan Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby

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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. 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)



perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I.

- d. Bahwa Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit Para Penggugat atas permohonan Tergugat merupakan kapasitasnya dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagai pelaksana lelang, sebagaimana yang tersebut dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- e. Bahwa karena dalil-dalil Para Penggugat tidak dapat secara pasti menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam perkara a quo, maka tuntutan Para Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.
- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara a quo adalah 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan yang dijual dalam satu paket terdiri dari: SHM No. 1749, luas tanah 390m², SHM No. 5321, luas tanah 113 m², SHM No. 7811, luas tanah 189 m², SHM No. 5380, luas tanah 390 m², semuanya tertulis atas nama Lesmono Tjondro, (Objek Perkara), yang merupakan jaminan kredit Penggugat I kepada Tergugat.



4. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan merasa dirugikan atas penjualan lelang objek perkara oleh Tergugat karena nilai limit lelang dibawah harga pasar, serta menurut Penggugat, Tergugat dalam mengajukan lelang objek perkara semestinya tunduk dan taat atas ketentuan PMK No. 106/PMK.06/20213 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 terkait Apraisal Independet dan juga harus dengan persetujuan dari Para Penggugat.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

5. Bahwa guna menanggapi dalil Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I sampaikan kronologis pelelangannya sebagai berikut dalam Jawaban ini.
6. Bahwa Penggugat adalah debitor PT. Bank Permata, Tbk *in casu* Tergugat yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 193 tanggal 27 Januari 2020, dengan menjaminkan objek perkara.
7. Bahwa objek perkara a quo diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 2406/2020, 2413/2020, 2411/2020, 2409/2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 394/2020 tanggal 20 Mei 2020, 395/2020 tanggal 20 Mei 2020, 387/2020 tanggal 19 Mei 2020, 454/2020 tanggal 17 Juni 2020.
8. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.



9. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Debitur tidak mematuhi isi perjanjian pinjaman yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut. Diketahui Debitur telah menunggak kewajiban pembayaran kreditnya kepada Tergugat.
10. Bahwa oleh karena itu, Tergugat memperingatkan Debitur untuk segera menyelesaikan utangnya, yaitu dengan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali.
11. Bahwa walaupun sudah diperingatkan melalui surat peringatan-surat peringatan, Debitur tetap tidak juga memenuhi prestasinya (*wanprestasi*). Hal itu dinyatakan oleh Tergugat dalam Surat Pernyataan No. 157.B/RMG/CCR.SBY/PAC/IX/2022 tanggal 8 September 2022, yang pada pokoknya menyatakan Debitur telah lalai/ *wanprestasi* atas perjanjian kredit.
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Tergugat melalui suratnya No. 157.A/RMG/CCR.SBY/PAC/IX/2022 tanggal 8 September 2022, mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I atas objek perkara *a quo*.
13. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996**, yang berbunyi: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.
14. Bahwa selain berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, juga dalam klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berbunyi :

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang 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 dihadapan umum secara lelang 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 utang debitor 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”.
15. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa **“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”**, maka Turut Tergugat I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-4327/KNL.1001/2022 tanggal 21 Oktober 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitor Lesmono Tjondro. Dimana dalam surat tersebut, Turut Tergugat I meminta kepada Tergugat sebagai Pemohon Lelang/ Penjual untuk mengumumkan atas rencana lelang tersebut.
16. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui Selebaran tertanggal 26 Oktober 2022 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian “Surya” tanggal 10 November 2022 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.



17. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 31 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II No. 62152/2022, 62143/2022, 692104/2022, 62112/2022, semuanya tertanggal 18 November 2022 yang menerangkan bahwa atas objek perkara di bebani Hak Tanggungan Peringkat I No.02406/2020, 02411/2020, 02413, 02409/2020 di PT Bank Permata, Tbk.
18. Bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan pada tanggal 24 November 2022, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 1836/45/2022, dengan hasil lelang tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Turut Tergugat I sebagai Pelaksana Lelang, sehingga dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.
20. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Para Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I karena faktanya Turut Tergugat I hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.
21. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat angka 3 halaman 6 gugatannya yang memohon kepada majelis Hakim agar menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak melaksanakan ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 terkait Apraisal Indenpenden.



22. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan, Tergugat dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara telah melampirkan nilai limit sesuai ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

23. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020, terkait nilai limit diatur sebagai berikut:

- a. pasal 1 angka 25 : *Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;*
- b. pasal 13 ayat (1) huruf e: *Penjual bertanggung jawab terhadap: e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*
- c. pasal 47 ayat (2): *Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*
- d. pasal 48 ayat (1): *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. Harga perkiraan sendiri;*
- e. pasal 49 ayat (1): *Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);*
- f. pasal 52 ayat (5): *KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

24. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, penetapan Nilai Limit sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penjual, dan Tergugat selaku Penjual telah menyampaikan nilai limit melalui surat No. 157.D/RMG/CCR.SBY/PAC/IX/2022 tanggal 8 September 2022, dimana penetapan nilai limit tersebut mengacu pada laporan penilaian KJPP Firmansyah dan Rekan No. 007/2.0115-00/PI/07/0249/1/VII/2022 tanggal 22



Juli 2022. Hal ini telah sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

25. Bahwa dari uraian Turut Tergugat I di atas mengenai nilai limit lelang objek perkara yang kemudian dikaitkan dengan tuntutan Para Penggugat mengenai Apraisal Indenpenden, terbukti bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara a quo dilaksanakan sesuai ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 dan tuntutan Para Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak.

26. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Tergugat I uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

A. DALAM EKSEPSI



1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa **Gugatan Penggugat salah alamat**, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Tergugat II mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Tergugat II melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan



peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. **Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);**

4. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat II ;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Jawaban Turut Tergugat I dan Jawaban Turut Tergugat II tersebut, pihak Para Penggugat telah menanggapi pada persidangan secara Elektronik (Replik) tanggal 09 Maret 2023 dan atas Replik dari Para Penggugat tersebut pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik melalui persidangan secara Elektronik tanggal 16 Maret 2023, adapun Replik dari Pengugat dan Duplik dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selengkapnya seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui telah mengajukan bukti tulisan berupa foto copy surat sebagai berikut :



1. Fotocopy Persetujuan Permohonan Kredit oleh Permata Bank (Tergugat) dengan No. Ref. KPR020401191010 Kepada Lesmono Tjondro tertanggal 05 Desember 2019, diberi tanda bukti.....**P-1**;
2. Fotocopy Rincian tabel angsuran dengan suku bunga tertanggal 24 Februari 2021, diberi tanda bukti.....**P-2**;
3. Fotocopy ukti angsuran Penggugat Dari No. Rekening 2581836998 atas nama LESMONO TJONDRO (BCA) ke rekening Bank Permata atas nama Lesmono Tjondro dengan No. Rekening 1230377770,dengan rincian,sebagai berikut::

Nominal	Tanggal
Rp. 51.000.000,-	24-01-2020
Rp, 118.000.000,-	27-01-2020
Rp. 15.000.000,-	03-02-2020
Rp. 67.000.000,-	02-03-2020
Rp. 66.000.000,-	31-03-2020
Rp. 6.400.000,-	20-04-2020
Rp. 71.000.000,-	30-04-2020
Rp. 71.000.000,-	02-07-2020
Rp. 74.000.000,-	03-08-2020
Rp. 73.000.000,-	02-09-2020
Rp. 71.000.000,-	01-10-2020
Rp 73 000 000,-	02-11-2020
Rp. 71.000.000,-	02-12-2020
Rp 73.500.000,-	04-01-2021
Rp. 72.500.000,-	05-02-2021
Rp. 3.000.000,-	24-02-2021
Rp. 1.100.000,-	24-02-2021
Rp. 14.200.000,-	04-03-2021
Rp. 10.000.000,-	30-07-2021
Rp. 1.000.000,-	30-07-2021
Rp. 680.000,-	06-08-2021
Rp. 7.000.000,-	22-09-2021
Rp. 7.000.000,-	01-10-2021
Rp. 7.000.000,-	01-11-2021
Rp. 7.000.000,-	02-12-2021
Rp. 7.000.000,-*	03-01-2022
Rp. 7.0000.000,-	11-02-2022

Diberi tanda bukti.....**P-3**;

4. Fotocopy Persetujuan Program Keringanan (Restrukturasi) dengan No. Ref. 046/RMG/CCR/SBY/I 1/2021 dari Permata Bank (Tergugat) kepada



LEsmono Tjondro (Penggugat) tertanggal 19 Februari 2021, diberi tanda bukti **P-4;**

5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 7811 yang terletak di Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti **P-5;**

6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1749 yang terletak di Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti **P-6;**

7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5380 yang terletak di Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti **P-7;**

8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5321 yang terletak di Kel. Gading, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya atas nama Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti **P-8;**

Menimbang, bahwa seluruh bukti tulisan berupa foto copy surat dari Para Penggugat tersebut diatas masing-masing telah dibubuhi meterai cukup dan tidak dapat diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan Saksi-saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti tulisan berupa foto copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/20401-191010/N/MOR tanggal 27 Januari 2010 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan telah dilegalisasi oleh Notaris Felicia Imantaka, SH di Surabaya No 11.414/L/I/2010 tertanggal 27 Januari 2010, diberi tanda bukti.....**T-1;**
2. Fotocopy Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 193 tanggal 27 Januari 2010 yang dibuat dihadapan Felicia Imantaka, SH Notaris di Surabaya, diberi tanda bukti.....**T-2;**



3. Fotocopy Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. KK/20401-191010/A/MOR Tanggal 24 Pebruari 2021, tentang perubahan jangka waktu, diberi tanda bukti.....**T-3;**
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01749/Kel. Gading, luas 240 m2, Gambar Situasi No. 11.916 tanggal 10 Juli 1989 an. Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti.....**T-4a;**
5. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 02406/2020 atas SHM No. 01749, diberi tanda bukti.....**T-4b;**
6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 05321/Kel. Gading, luas 113 m2, Surat Ukur No. 1755/Gading/2002 tanggal 16 Januari 2002 an. Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti.....**T-5a;**
7. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 02413/2020 atas SHM No. 05321, diberi tanda bukti.....**T-5b;**
8. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 05380/Kel. Gading, luas 390 m2, Surat Ukur No. 1817/Gading/2002 tanggal 25 April 2002 an. Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti.....**T-6a;**
9. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 02409/2020 atas SHM No. 05380, diberi tanda bukti.....**T-6b;**
10. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 07811/Kel. Gading, luas 189 m2, Surat Ukur No. 30/Gading/2010 tanggal 29 Januari 2010 an. Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti.....**T-7a;**
11. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 02411/2020 atas SHM No. 07811, diberi tanda bukti.....**T-7b;**
12. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 20 Januari 2022 No.591/SP1-HRC/RMG/CCR/II/2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama), diberi tanda bukti.....**T-8;**
13. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 15 Pebruari 2022 No. 597/SP2-HRC/RMG/CCR/II/2022 perihal: Surat Peringatan II (Kedua), diberi tanda bukti.....**T-9;**



14. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 25 Februari 2022 No. 610/SP3-HRC/RMG/CCR/II/2022. hal Surat Peringatan III, diberi tanda bukti.....**T-10**;
15. Fotocopy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya tertanggal 21 Oktober 2022 Nomor : S-4327/KNL.1001/2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti.....**T-11**;
16. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 26 Oktober 2022 Nomor : 190.A/RMG/CCR-PPL/SBY/X/2022 perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, diberi tanda bukti.....**T-12a**;
17. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 26 Oktober 2022 Nomor : 190.B/RMG/CCR-PPL/SBY/X/2022 perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi tanggal 24 Nopember 2022, diberi tanda bukti.....**T-12b**;
18. Fotocopy Risalah Lelang No. 1836/45/2022 tanggal 24 Nopember 2022, diberi tanda bukti.....**T-13**;
19. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 9 Maret 2023 Nomor : 076.A/RMG/CCR-PPL/SBY/III/2023 perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi tanggal 11 April 2023, diberi tanda bukti.....**T-14a**;
20. Fotocopy Surat PT Bank Permata Tbk kepada Lesmono Tjondro tertanggal 9 Maret 2023 Nomor : 076.B/RMG/CCR-PPL/SBY/III/2023 perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi tanggal 11 April 2023, diberi tanda bukti.....**T-14b**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tulisan berupa foto copy surat dari Tergugat tersebut diatas masing-masing telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan Saksi-saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jawabannya, pihak Turut Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat sebagai berikut:



1. Fotocopy Surat Tergugat kepada Turut Tergugat I No. 157.A/RMG/CCR.SBY/ PAC/IX/2022 tanggal 8 September 2022 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti.....**TT.I-1;**
2. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tergugat No. 157.B/RMG/CCR.SBY/ PAC/IX/2022 tanggal 8 September 2022, diberi tanda bukti.....**TT.I-2;**
3. Fotocopy Surat Turut Tergugat I No. S-4327/KNL.1001/2022 tanggal 21 Oktober 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitor Lesmono Tjondro, diberi tanda bukti.....**TT.I-3;**
4. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui Selebaran tertanggal 26 Oktober 2022 sebagai pengumuman pertama, diberi tanda bukti.....**TT.I-4;**
5. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "Surya" tanggal 10 November 2022 sebagai pengumuman kedua, diberi tanda bukti...**TT.I-5;**
6. Fotocopy Risalah Lelang No. 1836/45/2022 tanggal 24 November 2022, diberi tanda bukti.....**TT.I-6;**

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy surat dari pihak Turut Tergugat I tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TT.I-5 aslinya tidak dapat diperlihatkan dalam sidang;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat II menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik tanggal 08 Juni 2023, sedangkan pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik tanggal 25 Mei 2023 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan (BAP);

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Para Penggugat, pihak Tergugat pihak Turut Tergugat I dan pihak Turut Tergugat II masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan, maka pihak Para



Pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian dalam putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ada;ah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan dalil perbuatan melawan hukum, yang mana dalam posita gugatan Para Penggugat telah menguraikan bahwa Penggugat (tanpa menyebutkan identitas Penggugat I atau Penggugat II) telah mendapatkan fasilitas kredit fasilitas perumahan home ready cash sejumlah Rp 8.738.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh delapan milyar rupiah) dari Tergugat dengan jaminan berupa bangunan rumah tinggal dengan alas hak berupa 3 buah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1749, Nomor 5321 dan Nomor 5380 atas nama Tjoa Yanuar Chandra dan SHM Nomor 7811 atas nama Monica Chandra), akan tetapi dalam posita selanjutnya diuraikan bahwa SHM Nomor 1749, Nomor 5321, Nomor 5380 dan Nomor 7811 adalah atas nama Penggugat I (posita nomor 4), selain itu juga tidak diuraikan apakah Penggugat I dengan nama Lesmono Condro adalah sama dengan nama orang yang bernama Tjoa Yanuar Chandra, dan apakah Penggugat II atas nama Isabel Sabrina Vincent sama dengan identitas orang yang bernama Monica Candra;

Menimbang bahwa selanjutnya diuraikan dalam posita gugatan bahwa dengan tanpa alasan ternyata Tergugat dengan bantuan dari Turut Tergugat I telah melakukan lelang terhadap 4 (empat) sertipikat tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit yang diterima oleh Penggugat tersebut telah dilelang oleh Tergugat dengan tanpa dilengkapi dengan hasil penilaian harga dari



appraisal independen dan juga tanpa persetujuan dari Para Penggugat, selanjutnya hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi kredit yang diterima oleh Penggugat tersebut, padahal menurut tanah dengan alas hak 4 (empat) sertifikat hak milik tersebut mempunyai nilai sejumlah Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas milyar rupiah). Oleh karenanya Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan tidak melaksanakan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

Menimbang bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat maka pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Para Penggugat kabur (obscuur libel) dengan alasan:

1. bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah terjadi komulasi subyektif gugatan dan komulasi obyektif karena dalam gugatan Para Penggugat terdapat lebih dari satu Pengugat (Penggugat I dan Penggugat II) dan lebih dari satu Tergugat, akan tetapi dalam gugatan Para Penggugat tidak diuraikan hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II, padahal dalam hal terjadi komulasi subyektif gugatan maka dalam gugatan tersebut harus diuraikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan adanya hubungan hukum diantara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
2. bahwa dalam uraian gugatan Para Penggugat tidak menggambarkan adanya hubungan hukum antara Penggugat II dengan obyek gugatan, dan selain itu juga dalam uraian posita gugatan tidak jelas tentang siapa yang dimaksud dengan Penggugat (apakah Penggugat I atau Penggugat II) yang telah dirugikan oleh Para Tergugat;
3. bahwa petitum gugatan Para Penggugat bertentangan satu dengan yang lain, yang mana dalam petitum gugatan Para Pemohon telah dimohonkan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam petitum selanjutnya juga dimohonkan agar Tergugat dan Turut



Tergugat dengan dinyatakan telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku (Permenkeu Nomor: PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020);

4. bahwa Para Penggugat telah melakukan kesalahan karena telah menarik Kepala Badan Pertanahan Nasional Surabaya II sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara ini, padahal dalam posita gugatan Para Penggugat tidak diuraikan tentang perbuatan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap obyek gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat berupa 4 (empat) buah sertifikat tanah hak milik yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan alasan eksepsi tersebut diatas, maka pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon agar gugatan Para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa apabila eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut dikaitkan dengan posita gugatan Para Penggugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. bahwa benar dalam uraian posita gugatan Para Penggugat, terdapat inkonsistensi penyebutan identitas Para Penggugat, yaitu Para Penggugat menyebutkan identitas dirinya dengan 3 (tiga) sebutan identitas, yaitu dengan sebutan Para Penggugat, Penggugat dan Penggugat I;
2. bahwa benar dalam posita gugatan Para Penggugat tidak diuraikan tentang hubungan antara Pengugat I dengan Penggugat II yang mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II secara bersama mempunyai hak terhadap obyek gugatan berupa 4 (empat) buah sertifikat tanah yaitu SHM Nomor 1749, Nomor 5321, Nomor 5380 dan Nomor 7811;
3. bahwa benar dalam posita gugatan angka 1 (satu) diuraikan oleh Para Penggugat bahwa SHM Nomor 1749, Nomor 5321, Nomor 5380 adalah atas nama Tjoa Yanuar Chandra, sedangkan SHM Nomor 7811 adalah atas nama Monica Chandra, akan tetapi dalam posita angka 4 (empat) diuraikan bahwa



SHM Nomor 1749, SHM Nomor 5321, SHM Nomor 5380 dan SHM Nomor 7811 adalah atas nama Penggugat I;

4. bahwa benar dalam uraian posita gugatan tidak diuraikan apakah identitas Penggugat I seperti yang disebutkan dalam gugatan sebagai bernama Lesmono Condro adalah sama dengan orang dengan identitas Tjoa Yanuar Chandra, dan demikian pula identitas Penggugat II seperti yang disebutkan dalam gugatan sebagai bernama Isabel Sabrina Vincent adalah sama dengan orang dengan identitas Monica Chandra;
5. bahwa benar dalam posita gugatan angka 7 (tujuh) diuraikan bahwa Tergugat pada waktu melakukan lelaing terhadap obyek gugatan adalah dengan perantara Turut Tergugat I, sehingga dalam petitum gugatan angka 3 (tiga) Para Penggugat telah menuntut agar Tergugat dengan Turut Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku (PMK Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020), akan tetapi kenapa dalam petitum gugatan angka 2 (dua) Para Penggugat hanya menuntut pihak Tergugat saja agar dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. bahwa benar dalam posita gugatan tidak tergambar pihak Turut Tergugat II melakukan perbuatan yang berhubungan dengan obyek gugatan yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat, oleh karenanya tidak ada relevansinya Para Penggugat menarik pihak Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim telah dapat menyimpulkan bahwa diantara posita gugatan yang satu dalam perkara ini saling bertentangan satu dengan yang lain, demikian pula antara petitum gugatan yang satu dengan yang lain juga saling bertentangan, oleh karenanya telah terdapat alasan yang cukup untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini tidak jelas atau kabur, sehingga eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan untuk dikabulkan;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang bahwa terhadap formalitas gugatan Para Penggugat telah dipertimbangkan bahwa antara posita gugatan yang satu dengan posita gugatan yang lain saling bertentangan, dan juga antara petitum gugatan yang satu dengan petitum gugatan yang lain saling bertentangan, oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara ini beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa dengan demikian bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan bukti yang telah diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dipertimbangan untuk dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat 1 HIR kepada Para Penggugat beralasan untuk dihukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah yang ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatiakn ketentuan Pasal 178 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

1. Mengabukan eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Pengggat tidak jelas/kabur (obscuur libel);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.835.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadil Negeri Surabaya, pada hari **Senin**, tanggal **17 Juli 2023**, dengan Susunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis **Gunawan Tri Budiono, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Widiarso, S.H., M.H.**, dan **I Ketut Tirta, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan pada hari **Kamis**, tanggal **20 Juli 2023**, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Asep Priyatno, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Kuasa Para Penggugat melalui email edoshie3@gmail.com, Kuasa Tergugat melalui email liliek.koesmiyati@gmail.com, Kuasa Turut Tergugat I melalui email hi.kpkn1.sby@gmail.com, dan Kuasa Turut Tergugat II melalui email suhardono01@atrbpn.go.id.

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

Widiarso, S.H., M.H.

Gunawan Tri Budiono, S.H.

I Ketut Tirta, S.H., M.H.

Panitera Pengganti;

Asep Priyatno, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK)	:	Rp	85.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	1.650.000,00;
4. Biaya PNBPN Panggilan	:	Rp	40.000,00;

Halaman 40 Putusan Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby



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

5. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
6. Materai	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.835.000,00;
(satu juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah)			