



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 110/Pdt.G/2023/PN Mjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mojokerto yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam gugatan antara :

Telah membaca Gugatan tertanggal 17 Oktober 2023, Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk, dalam perkara antara :

Andi Siswanton, bertempat tinggal di Citra Harmoni Cluster River Side Type Nagara Blok Rv 7/03, Desa Sidodadi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo., Sidodadi, Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai **Penggugat**

Lawan:

Agus Sulyanto, bertempat tinggal di Dusun Jangar, Rt 001/ Rw 001, Desa Ngarjo, Kecamatan Mojoanyar, Kabupaten Mojokerto, Ngarjo, Mojoanyar, Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, sebagai **Tergugat I**;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl)

Sidoarjo, tempat kedudukan Jl. Erlangga No.161, Kapasan, Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo., Sidokare, Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberi Kuasa khusus kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Bagus Pinandoyo Basuki, Agus Sugiarto, Usman Amirulla, Nowo Agus Riswanton, Muhammad Sani, Dhian Fajar Suryawan, Andhi A.Pagatian, Muliawansyah Apriandi, Amaluddin Zainal Junaid, Rina maryana, Ardiyah Leatemala, Agung Parlinggoman, Nanik Indrayani, Rahayu Kusuma Rini, Gita Panji Lazuardi selaku pejabat dan pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jndral Kementrian Keuangan dan KPKNL Sidoarjo dalam hal ini memilik domisili di kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Sidoarjo Jalan Erlangga Nomor 161 Sidoarjo Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-567/MK.1/2023 tanggal 9 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 23 November 2023 Nomor 420/Leg.SK/Pdt/11/2023 ;

Halaman 1 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Wilayah 3 Bank Central Asia (bca) Surabaya, tempat kedudukan Jl Raya Darmo Nomor 5, Lt 6 Kota Surabaya, Darmo, Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Tergugat III**;
Dalam hal ini memberi Kuasa khusus kepada Ng Sik Jin, Peiroll Gerard Notanubun, Crisna Immanuel, Andreas Napitupulu, Duwi Candra Tri Bayu, Theodora Amabel Beatrice, Michael Enrick Daniel seluruhnya selaku Karyawan PT Bank Central Asia Tbk berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1123/ST/DIR/2023 tanggal 30 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 15 November 2023 Nomor 404/Leg.SK/Pdt/11/2023 ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto tertanggal 18 Oktober 2023 Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah pula membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis, tertanggal 18 Oktober 2023, Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk, tentang penetapan hari Sidang;

TENTANG DUDUK PERKARA ;

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 17 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 18 Oktober 2023 Nomor Register 110/Pdt.G/2023/PN Mjk sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat yang merupakan pemilik serta menguasai 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan yang tercatat sebagai berikut :
 - a. Sebidang Tanah dan Bangunan Ruko Ko. Ruko Citra Harmoni City Center Blok TA-36 yang tercatat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 917 atas nama pemegang hak guna bangunan AGUS SULIYANTO, dengan luas 27 M2, yang beralamatkan di Citra Harmoni Blok TA-36, Desa Trosobo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;
Selanjutnya disebut sebagai ----- Obyek Sengketa I
 - b. Sebidang Tanah dan Bangunan yang tercatat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2830 atas nama pemegang hak guna bangunan AGUS SULIYANTO, dengan luas 120 M2, yang beralamatkan di Citra Harmoni Cluster River Side Type Nagara Blok RV-7/03, Desa Sidodadi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo.
Selanjutnya disebut sebagai -----Obyek Sengketa II.

Halaman 2 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/22023/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat juga merupakan pihak yang mempunyai *legal standing* sebagaimana sesuai dengan Pasal 30 huruf C Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi :

“terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.”

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat memiliki *legal standing* yang bertindak dalam perkara *a quo* ;

3. Bahwa dahulu Penggugat mendapatkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dengan *Take Over Kredit* kepada Tergugat I secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

a. Obyek Sengketa I

Diangsur sejak tertanggal 20 Nopember 2021 dengan angsuran per bulan Rp 10.000.000,- (*Sepuluh Juta Rupiah*) sampai dengan diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*.

Sehingga Adapun total keseluruhan sebagai berikut :

Rp 10.000.000 x 24 kali = Rp 240.000.000,- (*Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah*).

b. Obyek Sengketa II

Diangsur sejak tertanggal 10 Juli 2022 dengan angsuran per bulan Rp 6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) sampai dengan diajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Sehingga Adapun total keseluruhan sebagai berikut :

Rp 6.000.000 x 16 = Rp 96.000.000 (*Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah*).

4. Bahwa setelah melakukan proses pembayaran *take over* kredit secara bertahap kepada Tergugat I, kemudian Penggugat langsung menempati dan menguasai Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II sampai dengan diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa setelah Penggugat mencari informasi lelang, Penggugat cek melalui website www.lelang.go.id dan Penggugat baru mengetahui bahwa Tergugat I tidak membayarkan angsuran kredit kepada Tergugat III (BANK BCA KANWIL 3 SURABAYA) atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;
6. Bahwa Penggugat baru mengetahui informasi lelang melalui website www.lelang.go.id Sejak tanggal 15 Oktober 2023;
7. Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas proses lelang yang hendak dilakukan oleh Para Tergugat menimbulkan kerugian berupa :
1. Kerugian Materiil
- b. Obyek Sengketa I

Halaman 3 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/22023/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diangsur sejak tertanggal 20 Nopember 2021 dengan angsuran per bulan Rp 10.000.000,- (*Sepuluh Juta Rupiah*) sampai dengan diajukan gugatan dalam perkara a quo.

Sehingga Adapun total keseluruhan sebagai berikut :

Rp 10.000.000 x 24 kali = Rp 240.000.000,- (*Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah*).

c. Obyek Sengketa II

Diangsur sejak tertanggal 10 Juli 2022 dengan angsuran per bulan Rp 6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) sampai dengan diajukan gugatan dalam perkara a quo. Sehingga Adapun total keseluruhan sebagai berikut :

Rp 6.000.000 x 16 = Rp 96.000.000 (*Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah*).

2. Kerugian Immateriil

Bahwa karena permasalahan hukum ini berakibat menimbulkan efek negatif secara psikologis, berupa rasa cemas, khawatir serta tidak tenang yang kesemuanya tidak dapat dinilai dengan nominal uang, namun demikian karena kondisi ini merugikan, karenanya PENGGUGAT menominalkannya sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (*satu milyar rupiah*).

8. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat menimbulkan kerugian secara materiil maupun immateriil terhadap Penggugat maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

9. Bahwa lelang yang hendak dilakukan oleh Tergugat II dengan rincian sebagai berikut :

- Obyek Sengketa I dengan nilai limit Rp 690.120.000,- (*Enam Ratus Sembilan Puluh Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah*);
- Obyek Sengketa II dengan nilai limit Rp 934.120.000,- (*Sembilan Ratus Tiga Puluh Empat Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah*).

10. Bahwa Penggugat dirugikan atas nilai limit yang ditetapkan oleh penjual selaku Tergugat III dan tidak sesuai dengan perhitungan Tim Penilai (Apraisal) sesuai dengan Pasal 45 Huruf a dan b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi :

“ a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).. “

11. Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* dinilai tidak memenuhi nilai limit lelang sebagaimana Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 18 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 maka obyek sengketa yang hendak dilakukan lelang dinyatakan cacat formil;
12. Bahwa Proses Pelaksanaan Lelang yang hendak dilaksanakan oleh Tergugat II (KPKNL SIDOARJO) yang beralamatkan di Jl. Erlangga No.161, Kapasan, Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo harus dinyatakan batal demi hukum;
13. Bahwa Penggugat juga mengkhawatirkan tindakan Para Tergugat tidak akan melaksanakan isi putusan serta berpotensi untuk mengalihkan kepemilikan atas obyek sengketa serta untuk menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, kiranya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan dan menetapkan sah dan berharga sita *revindictoir beslag* atas Obyek Sengketa obyek sengketa;
14. Bahwa karena gugatan perkara *a quo* didasarkan pada bukti-bukti serta fakta yang terjadi maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (UITVOORBOARD BIJ VORRAAD) meski ada upaya hukum, *Verset*, banding atau kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dapat memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita *revindictoir beslag* atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;
3. Menyatakan perbuatan lelang terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II yang akan dilakukan lelang telah melanggar prosedur lelang dan terkategori sebagai Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk Membatalkan dan menghentikan Proses Lelang terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;
5. Menyatakan seluruh rangkaian proses lelang yang akan dilakukan batal demi hukum;

Halaman 5 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/22023/PN Mjk

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa:

1. Kerugian Materiil

b. Obyek Sengketa I

Diangsur sejak tertanggal 20 Nopember 2021 dengan angsuran per bulan Rp 10.000.000,- (*Sepuluh Juta Rupiah*) sampai dengan diajukan gugatan dalam perkara a quo.

Sehingga Adapun total keseluruhan sebagai berikut :

Rp 10.000.000 x 24 kali = Rp 240.000.000,- (*Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah*).

c. Obyek Sengketa II

Diangsur sejak tertanggal 10 Juli 2022 dengan angsuran per bulan Rp 6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) sampai dengan diajukan gugatan dalam perkara a quo. Sehingga Adapun total keseluruhan sebagai berikut :

Rp 6.000.000 x 16 = Rp 96.000.000 (*Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah*).

2. Kerugian Immateriil

Bahwa karena permasalahan hukum ini berakibat menimbulkan efek negatif secara psikologis, berupa rasa cemas, khawatir serta tidak tenang yang kesemuanya tidak dapat dinilai dengan nominal uang, namun demikian karena kondisi ini merugikan, karenanya PENGGUGAT menominalkannya sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (*satu milyar rupiah*).

7. Menyatakan menurut hukum putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding atau Kasasi;

8. Membebaskan biaya yang timbul akibat perkara ini sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Dan atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah Hakim Ketua menetapkan hari sidang dan telah memerintahkan untuk dilakukan pemanggilan kepada para pihak dan panggilan tersebut telah dilaksanakan oleh Zainal Arifin, S.H., Jurusita pada Pengadilan Negeri Mojokerto, untuk memanggil para pihak untuk datang ke persidangan pada hari Rabu tanggal 1 November 2023, untuk Penggugat dilakukan pemanggilan secara sah dan patut melalui e-Summon tertanggal 18 Oktober 2023 yang dibacakan dipersidangan, sedangkan Tergugat I telah dilakukan pemanggilan secara Surat tercatat tanggal 20 Oktober 2023 dengan resi nomor P2310200106561, Tergugat II telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut berdasarkan surat Tercatat

Halaman 6 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Oktober 2023 dengan resi nomor P2310200106941, Tergugat III telah dilakukan pemanggilan secara surat tercatat tanggal 20 Oktober 2023 dengan Resi Nomor P2310200107377 yang dibacakan dipersidangan, tetapi Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk menghadap di persidangan kemudian persidangan ditunda pada tanggal 15 November 2023 dengan perintah untuk memanggil kembali para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Panggilan secara e Summons tanggal 2 November 2023, Penggugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan pada hari Rabu tanggal 15 November 2023 yang dibacakan dipersidangan, demikian juga terhadap Tergugat I telah dilakukan pemanggilan secara Surat tercatat tanggal 2 November 2023 dengan resi nomor P2311020095931, Tergugat II telah dilakukan pemanggilan secara surat Tercatat tanggal 2 November 2023 dengan resi nomor P2311020096254, Tergugat III telah dilakukan pemanggilan secara surat tercatat tanggal 2 November 2023 dengan Resi Nomor P2311020096106 yang telah dibacakan dipersidangan, namun baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk menghadap di persidangan sedangkan untuk Tergugat III hadir Kuasanya Chrisna Immanuel;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengirimkan surat pemberitahuan pencabutan Kuasa perkara nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk tanggal 15 November 2023 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Panggilan secara e Summons tanggal 17 November 2023, Penggugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan pada hari Rabu tanggal 29 November 2023 yang dibacakan dipersidangan, demikian juga terhadap Tergugat I telah dilakukan pemanggilan secara Surat tercatat tanggal 16 November 2023 dengan resi nomor P2311160121655, yang telah dibacakan dipersidangan, namun baik Penggugat maupun Tergugat I tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk menghadap di persidangan sedangkan untuk Tergugat II hadir Kuasanya dan Tergugat III hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut secara e summon pada tanggal 18 Oktober 2023, dan tanggal 2 November 2023 serta Panggilan langsung kepada Penggugat Prinsipal secara e summon tanggal 17 November 2023 namun Penggugat tidak hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa ternyata ketidakhadiran Penggugat tersebut bukan dikarenakan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Gugur;

Halaman 7 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mjk

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini

Mengingat, Pasal 124 HIR serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tersebut Gugur;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.268.600,00 (Dua ratus enam puluh delapan ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto, pada hari Rabu tanggal 29 November 2023, oleh kami, Jenny Tulak, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Syufrinaldi, S.H., dan Nurlily, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Para Hakim Anggota tersebut , Rahayuwati,S.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Penggugat , Tergugat I; Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Syufrinaldi, S.H.

Jenny Tulak, S.H.,M.H

ttd

Nurlily, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Rahayuwati, S.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Pemberkasan ATK	Rp. 50.000,00
- Penggandaan	Rp. 12.600,00
- Panggilan	Rp. 156.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00 +

Jumlah Rp268.600,00

(Dua ratus enam puluh delapan ribu enam ratus rupiah)

Halaman 8 dari 8 Putusan Gugatan Nomor 110/Pdt.G/22023/PN Mjk