



PUTUSAN SELA

Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Trenggalek yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SOEGENG WAHYOEDI NYOTO, Laki-laki, Tempat/tanggal lahir: Surabaya, 3 Juni 1964, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Dusun Ketawang, RT/RW 002/001, Kelurahan Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bobyanto Gunawan, S.H.** dan **Ibrahim Hamdi, S.H.I, dkk.**, Advokat dan Pengacara pada kantor Hukum "**H.A.M & ASSOCIATES**" yang beralamat dan berkantor di Ruko Surya Inti Permata Blok D. 88-89, Jalan Jemur Andayani, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek dibawah No. 74/K.Kh/Pdt.G/2023/PN.Trk, tanggal 11 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK. PANGLIMA SUDIRMAN, SURABAYA** dan Cabang Konsumer Rajawali – Surabaya, Alamat Jl. Panglima Sudirman Nomor. 11-17, Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Kode Pos 60271 Jl. Rajawali No. 51-B, Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Kode Pos : 60175, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGOENG BOEDHIANTARA, S.H.** dan **SEWU RAJA INTAN, S.H., M.H.**, Para Advokat dan Paralegal dari Kantor Hukum "**AHPLegal**" yang beralamat kantor di Jalan SOHO Grand Harvest HO-51, Balas Klumprik, Wiyung, Surabaya 6022, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK-HKM-396 Tertanggal 28 Agustus 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek di bawah register nomor 104/K.Kh/2023/PN Trk tertanggal 12 September 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. KANTOR NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH IMAM SUDJONO HERMANTO, S.H., M.KN.**, Alamat Jl. WR.

Halaman 1 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Supratman No. 27, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. KANTOR NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, S.H., Alamat Jl. Kebonrojo No. 6 A - Kota Surabaya, Kode Pos : 60175, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SURABAYA, Krembangan, Kota Surabaya, Kode Pos 60175, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Abdul Rochim, Khoirul Muslihah, Rully Setyabudi, Rita Kartika Wardani, dan Galuh Mafela M. Sujak, Pejabat pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-665/MK.6/KN.7/2023 tertanggal 18 September 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek di bawah register nomor 131/K.Kh/2023/PN Trk tertanggal 7 November 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. Drs. RATNA YANTI, Jl. Raya Taman Asri D-48, RT/RW : 016/006, Desa Tambaksumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGOENG BOEDHIANTARA, S.H. dan SEWU RAJA INTAN, S.H., M.H.**, Para Advokat dan Paralegal dari **Kantor Hukum "AHPLegal"** yang beralamat kantor di Jalan SOHO Grand Harvest HO-51, Balas Klumprik, Wiyung, Surabaya 6022, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek di bawah register nomor 110/K.Kh/2023/PN Trk tertanggal 26 September 2023 yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LUTFIA NOVITASARI**, Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang berdasarkan surat tugas Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang nomor ST-1980/KNL.1003/2023 tertanggal 6 November 2023 yang beralamat kantor di Jalan S. Supriyadi Nomor 157, Malang, 65139 yang mana surat tugas tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-133/MK.6/WKN.10/2023 tertanggal 23

Halaman 2 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk

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)



Agustus 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek di bawah register nomor 116/K.Kh/2023/PN Trk tertanggal 9 Oktober 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA TRENGGALEK, Jl. Brigjen H. Sutran, Jambangan, Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek, Kode Pos : 66315, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmad tegoeh Santoso, A.Ptnh., Iswayudi, S.H., Moh. Hendarto, S.H., Pejabat pada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1078/35.03/IX/2023 tertanggal 04 September 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek di bawah register nomor 103/K.Kh/2023/PN Trk tertanggal 12 September 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 08 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 09 Agustus 2023 dalam Register Nomor 21/PDT.G/2023/PN Trk. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, dalam keterangannya dahulu Penggugat merupakan nasabah atau debitur PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Panglima Sudirman Surabaya dan Cabang Konsumer Rajawali – Surabaya (**Tergugat 1**), dimana hal ini dapat dilihat dalam beberapa Perjanjian yang dibuatkan oleh Pihak Tergugat 1 yaitu :

- **Surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit**, dengan Nomor Surat : **B.021/Rjwl-Kons/0604**, tertanggal **20 Juni 2004**, Fasilitas Kredit yang diberikan **Kredit Multi Guna**. Besaran Kredit yang diberikan **Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**, dengan jangka waktu Angsuran **5 Tahun atau 60 Bulan**, Jaminan berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek**.

Halaman 3 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



2. Bahwa, sebagaimana Fakta yang terdapat dalam dokumen Perjanjian dan Dokumen yang berkaitan dengan kredit tersebut adanya Surat Kuasa Pendebetan Rekening, dimana Surat Kuasa tersebut dibuat untuk fasilitas **Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/ Kredit Pemilikan Mobil (KPM)/ Kredit Pemilikan Sepeda Motor (KPSM)** padahal secara jelas dalam surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit tertulis bahwa fasilitas kredit yang di ajukan adalah **Kredit Multiguna**. Sehingga dengan adanya dokumen Surat Kuasa tersebut membuat adanya ketidak jelasan dalam keperuntutkannya untuk digunakan dalam hal apa di Fasilitas Kredit Multi Guna yang diberikan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat ;

3. Bahwa, sebagaimana fakta yang ada antara Penggugat dan Tergugat 1 melakukan Penandatanganan Perjanjian **Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit Multi Guna**, yang semula disetujui **Rp. 66.000.000 (Enam Puluh Enam Juta Rupiah)** dengan No Surat : 93 pada tanggal 25 Maret 2004 dihadapan **Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Imam Sudjono Hermanto, S.H., M.Kn** (Tergugat 2). Kemudian dengan Nomor Surat : **B.021/Rjwl-Kons/0604**, tertanggal **20 Juni 2004**, kesepakatan Pengikatan antara Penggugat dengan Pihak Tergugat 1 yaitu peningkatan jumlah Fasilitas Kredit sebesar **Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dan telah dilakukan **Pengikatan Pengakuan Hutang** yang dilakukan secara **Notariil** dan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan juga secara **Notariil**, sehingga **Pengikatan Pengakuan Hutang** yang dilakukan secara Notariil dilaksanakan pada tanggal 24 Juni 2004, di Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah **SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, S.H.** (Tergugat 3), yang beralamat kantor Jalan Kebonrojo No. 6 A - Kota Surabaya, Kode Pos 60175, yang dituangkan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 61**, tertanggal **24 Juni 2004**, tetapi setelah Penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor : **61**, tertanggal **24 Juni 2004**, Pihak Tergugat 1 dan Tergugat 3 **Tidak Pernah Sama Sekali** memberikan Salinan Turunan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** serta **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)** kepada Penggugat ;

4. Bahwa, apabila dicermati dari Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-



undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Maka Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dengan tidak menyerahkannya Salinan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)** kepada Penggugat maka hal itu dapat di kategorikan sudah menyalahi dari ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ;

5. Bahwa, berdasarkan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

Berdasarkan apa yang telah disebutkan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, dimana Penggugat dari Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak pernah memberikan **Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** serta **Salinan Hak Tanggungan** kepada Penggugat, maka Perjanjian Kredit yang ada tidak sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku maka Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan **BATAL DEMI HUKUM** atau setidaknya tidak sah terhadap Perjanjian tersebut ;

6. Bahwa, sebagaimana fakta-fakta yang ada, dimana Pengugat secara jelas mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat 1 yaitu Kredit Multiguna, dan atas fasilitas Kredit tersebut telah di terbitkan surat perjanjian Kredit yang di Buat oleh 2 orang Notaris & PPAT yang berbeda yaitu Tergugat 2 dan Tergugat 3, atas fasilitas Kredit Multiguna yang telah diterima oleh Penggugat hingga saat ini belum pernah menerima **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** dan juga **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)** ;

7. Bahwa, sesuai dengan keterangan dari Penggugat pada awalnya berencana akan melakukan Pelunasan terhadap fasilitas kredit yang selama



ini belum terbayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1, tetapi setelah mengetahui Aset Jaminan yang diberikan oleh Penggugat Kepada Tergugat 1 telah beralih kepemilikan kepada Tergugat 5, maka niatan dari Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Aset yang dianggunkan menurut informasinya telah di lelang dan telah mendapatkan putusan eksekusi, dengan kejadian tersebut Penggugat dapat dimungkinkan kehilangan Aset miliknya ;

8. Bahwa, dengan apa yang telah kami jelaskan di atas, **Aset Jaminan** milik Penggugat yang berada di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek, dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, sebagaimana tertulis dalam **Surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit**, dengan Nomor Surat : **B.021/Rjwl-Kons/0604**, tertanggal **20 Juni 2004**, dimana Tergugat 1 telah melakukan Pelelangan dengan **Tanpa Adanya Persetujuan Dari Penggugat**, yang dimana hal ini mengakibatkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Asset** tersebut telah dimenangkan lelangnya dan telah beralih kepemilikan oleh **TERGUGAT 5**. atas dilakukan lelang tersebut patut diduga terdapat "*error in obiecto*" (kekeliruan terhadap obyek) ;

9. Bahwa, berdasarkan Fakta yang ada pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat 1 atas Obyek Milik Penggugat berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek**. Senyatanya didapati **kelebihan tanah atas aset tersebut** dan belum tercatat di peta bidang. Atas aset tersebut yang dimohonkan pelelangannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya selaku Tergugat 4, dan dimenangkan oleh Tergugat 5 berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 189/2009, tertanggal 11 Juni 2009 yang disahkan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya yaitu **SOENARTINI, S.E**, NIP : 060055419, tetapi mengingat Aset yang dilakukan Pelelangan tersebut berada di wilayah Kabupaten Trenggalek, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku pada tahun tersebut terdapat dalam Pasal 29-43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang seharusnya Pelelangan Aset tersebut dilaksanakan di wilayah hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) MALANG (Tergugat 6), maka dengan dalil tersebut Pelelangan yang didaftarkan oleh Tergugat 1 dan dilaksanakan oleh



Tergugat 4 dimana pemenangnya adalah Tergugat 5 Sudah Sepatutnya untuk dapat dinyatakan **TIDAK SAH**, karena adanya kesalahan pelaksana lelang dalam Wilayah Hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tersebut ;

10. Bahwa sebagaimana fakta yang ada atas terjadinya lelang Asset milik Penggugat yang terletak di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek** yang saat ini telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat 5, Penggugat selaku pemilik sebelumnya belum pernah mendapatkan pemberitahuan dan juga risalah lelang atas aset tersebut. Dimana seharusnya jika mengacu pada ketentuan secara umum yang berlaku hal itu harusnya didapatkan oleh Penggugat selaku pemilik aset tersebut ;

11. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas maka fakta yang terjadi hingga saat ini, atas dilaksanakannya Lelang yang **TIDAK SAH** karena yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana hal ini dilaksanakan oleh Tergugat 4, oleh karenanya Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Trenggalek terhadap Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 yang telah mengakibatkan Penggugat KEHILANGAN ASET miliknya sehingga membuat Tergugat 5 **Memiliki Aset Jaminan Penggugat** sebagaimana agunan yang tertera dalam **Surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit**, dengan Nomor Surat : **B.021/Rjwl-Kons/0604**, tertanggal **20 Juni 2004**, Jaminan Berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soengeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek** ;

12. Bahwa, berdasarkan penjelasan yang telah dijabarkan tersebut Tergugat 4 sudah seharusnya sebelum melaksanakan Pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat 1 terlebih dahulu memeriksa **Legalitas Formal Subjek dan Letak Objek Lelang** tersebut, dan melaksanakan lelang atas aset janinan tersebut sesuai dengan peraturan dan sistem administrasi yang ada. Maka dengan adanya permasalahan yang telah terjadi terhadap Penggugat, dengan ini Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 4 telah menyalahi aturan sebagaimana disebutkan di Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

13. Bahwa, dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum atau setidaknya menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

14. Bahwa, menurut hukum yang berlaku, dengan adanya **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 sebagaimana yang telah diuraikan diatas, menjadikan **HAK** terhadap Penggugat untuk menuntut segala Ganti Rugi dan Biaya yang ditimbulkan akibat dari Perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 tersebut. Maka Penggugat mengalami Kerugian-Kerugian yang timbul, yang dapat Penggugat Uraikan sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIL

Kerugian ini merupakan Kerugian yang timbul akibat hilangnya Aset milik Penggugat setelah dijaminkan ke Tergugat 1 dan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Maka berdasarkan hal tersebut Penggugat berhak meminta Pembatalan terhadap Proses Lelang yang dilakukan oleh Tergugat 4, terhadap aset milik Penggugat dikarenakan tidak sesuai dengan prosedur hukum (*Mall* Prosedural) sebagaimana Pasal 29-43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang menyebutkan bahwa Proses Pelelangan Aset tersebut semestinya dilaksanakan di wilayah hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) MALANG (Tergugat 6) sebagaimana batas kewenangan teritorialnya. Dengan demikian Produk hukum dan/atau Risalah Lelang dengan Nomor : 189/2009, Tertanggal 11 Juni 2009 yang disahkan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya yaitu **SOENARTINI, S.E**, NIP : 060055419, (Tergugat 4), tersebut Cacat Formil (Tidak Sah), sehingga prosedur Pelelangan tersebut dapat di batalkan demi hukum ;

B. KERUGIAN INMATERIL

Bahwa, akibat dari perbuatan dan tindakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, dan Tergugat 7 yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, menjadikan Penggugat sangat dirugikan atas asset yang seharusnya masih menjadi hak milik Penggugat. Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan oleh para pihak Tergugat tersebut di atas menimbulkan kerugian inmaterill yang sebenarnya tidak pantas untuk diperkirakan jumlahnya ;



15. Bahwa, berdasarkan uraian diatas maka dengan ini Penggugat dalam Pokok Perkaranya meminta hal-hal sebagai berikut :

- a. **Membatalkan** atau setidaknya menyatakan **Tidak Sah** lelang terhadap aset atau jaminan milik Penggugat yang telah dimohonkan oleh Pihak Tergugat 1 yang pelaksanaan Pelelangannya dilakukan oleh Tergugat 4 dan dimenangkan oleh Tergugat 5 ;
- b. **Membatalkan** atau setidaknya menyatakan tidak sah keputusan pemenang atau pembeli aset lelang **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek** ;
- c. Menyatakan batal demi hukum atas putusan permohonan eksekusi (Aanmaning) yang diajukan oleh Tergugat 5 kepada Pengadilan Negeri Trenggalek atas aset tanggungan berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek** ;
- d. Mengembalikan Sertipikat Penggugat yang telah dijadikan Jaminan oleh Penggugat, setelah terjadinya Penyelesaian terhadap kreditnya dan atau dibatalkannya atas lelang atas aset yang di agunkan oleh Penggugat ;
- e. Membebaskan kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 atas segala biaya yang timbul atas pembatalan lelang aset atau jaminan Penggugat ;
- f. Memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk sekiranya dapat dilakukan Pengukuran ulang oleh Tergugat 7, terhadap Luas tanah dan bangunan berdasarkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek**.

16. Bahwa, oleh karena **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)** Aset Milik Penggugat berupa Tanah dan Bangunan tersebut yang saat ini berada dalam Penguasaan Tergugat 5, maka untuk menjaga agar tidak adanya pengalihan kepada pihak lainnya lagi dan juga untuk membuat Gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka terhadap ASET atas **Sertipikat Hak Guna**



Bangunan (SHGB) Nomor 1792, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M²**, **Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek** milik Penggugat tersebut mohon untuk **diletakkan sita jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto (conservatoir beslag)** ;

17. Bahwa, oleh karena Gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan alasan-alasan yang cukup dan disertai bukti-bukti yang konkrit dan kuat, maka Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun, ada Permohonan Eksekusi (*aanmaning*), Perlawanan, Banding ataupun Kasasi, maupun segala bentuk upaya hukum lainnya (*Uit voerbaar bij voorrad*) ;

18. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)** tiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ;

19. Sebagaimana apa yang telah diuraikan diatas dan sesuai dengan Pasal 118 HIR ayat 4 (Empat), yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat 1, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 93 tertanggal 25 Maret 2004 yang dibuat Oleh Tergugat 2 dan telah disatukan dalam Akta Perjanjian Nomor 61 tertanggal 24 Juni 2004 yang dibuat oleh Tergugat 3, dimana telah menyepakati tempat kedudukan hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Trenggalek. **MAKA** dengan ini Penggugat selaku pihak yang dirugikan memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memeriksa, memanggil para pihak dan memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka PENGGUGAT bermohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili *in casu* perkara ini, agar dapat kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

PRIMER :

- 1. Menerima dan Mengabulkan** Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menetapkan kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 atas perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
- Membatalkan keseluruhan Perjanjian yang telah dibuat oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, dengan Putusan **Batal Demi Hukum** karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prosedur berikut dengan penyerahan Akta Perjanjian tidak dilakukan sebagaimana mestinya sesuai dengan Ketentuan Hukum, Perundang-Undang dan Peraturan yang berlaku ;

4. Membatalkan lelang atas aset Penggugat yang dimohonkan oleh **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Panglima Sudirman Surabaya dan Cabang Konsumer Rajawali – Surabaya** dan dilaksanakan oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya** dan Aset berdasarkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, Tanah dan Bangunan, dengan **Luas Tanah 3.040 M², Luas Bangunan 84 M²**, Lokasi di **Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek** yang telah dikuasai oleh Tergugat 5 ;

5. Menetapkan Aset berupa :

- Sebidang Tanah seluas **3.040 M²**, yang di atasnya berdiri bangunan dengan Luas 84 M², terletak di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek, yang tertulis dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, atas nama **Soegeng Wahyudi Njoto**, tertanggal 26 April 2004 ;

Merupakan ASET yang SAH milik Penggugat dan belum bisa dianggap sah atas lelang yang telah ada pemenang lelang tersebut ;

6. Meminta kepada Tergugat 1, untuk mengembalikan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, Atas Nama : **Soegeng Wahyudi Njoto**, yang telah dikuasai oleh **TERGUGAT 5** ;

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap Asset yang dimohonkan oleh Penggugat ;

8. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Permohonan Eksekusi (aanmaning), Verzet, Banding ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;

9. Menghukum PARA TERGUGAT membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)** tiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini ;

10. Menghukum PARA TERGUGAT baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini sebagaimana ketentuan dan peraturan yang berlaku ;

SUBSIDER :

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili *in casu* perkara ini berpendapat lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Halaman 11 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII hadir kuasanya diatas, sedangkan baik Tergugat II maupun Tergugat III tidak hadir dan tidak menunjuk kuasa untuk menghadiri persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adrianus Rizki Febriantomo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Trenggalek, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI.

I. Kewenangan mengadili Karena Gugatan Penggugat Melanggar Kompetensi Absolut (*Exceptio Declinatoire*)

1. Bahwa sesuai yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 15 huruf b “ *Membatalkan atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak sah keputusan pemenang atau pembeli asset lelang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1792, Atas Nama : Soegeng Wahyudi Njoto, tanah dan bangunan dengan luas tanah 3.040 m2, luas bangunan 84 m2, lokasi di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek* “, maka dalam perkara *a quo* keputusan pemenang atau pembeli asset lelang yang dimaksud adalah Risalah Lelang No. 189/2009 tertanggal 11 Juni 2009 yang diterbitkan oleh Tergugat IV (*in casu* KPKNL Surabaya) merupakan badan dan/atau pejabat pemerintah yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan yaitu menyelenggarakan fungsi pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

Halaman 12 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



2. Bahwa berdasarkan pernyataan tersebut, **Penggugat** telah melanggar peraturan perundang-undangan yang **Tergugat I** jelaskan, sebagai berikut:

a. Bahwa Berdasarkan **Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019**: *“Sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

b. Bahwa **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019**, mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

c. Bahwa **Pasal 10 dan 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019**, mengatur sebagai berikut: **Pasal 10** *“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”* **Pasal 11** *“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”*

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga tuntutan pembatalan keputusan pemenang atau pembeli asset lelang merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 47 Undang – Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Trenggalek tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;



4. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1456 K /Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999**, sebagai berikut:

“Untuk membuktikan kebenaran adanya penyimpangan-penyimpangan dan pelanggaran peraturan “Lelang Eksekusi oleh Pejabat Kantor Lelang Negara, maka pihak Tereksekusi harus mengajukan gugatan ke PERATUN – Peradilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan “Pejabat Tata Usaha Negara” dan menjadi “Juridiksi PERATUN. Masalah ini bukan kewenangan Peradilan umum”

5. Bahwa secara *Ex-Officio*, Hakim harus menyatakan diri tidak berwenang tentang hal ini, hal ini lebih jelas diatur dalam **Pasal 132 Rv**, yang menyebutkan:

“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang.”

Pasal 134 H.I.R menyebutkan:

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”

6. In casu gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri mengingat objek yang diperiksa terkait dengan putusan lembaga Tata Usaha Negara, oleh karena itu tanpa mengurangi rasa hormat Tergugat I kepada Majelis Hakim Pengadilan Trenggalek agar menyatakan perkara *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. Formula Upaya Hukum (Gugatan) Penggugat Keliru Karena Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa menyimak gugatan *a quo yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 09 Agustus 2023*, Penggugat dalam posita gugatan angka 15 huruf c yang mendalilkan *“Menyatakan batal demi hukum atas putusan permohonan eksekusi (Aanmaning) yang diajukan oleh Tergugat 5 kepada Pengadilan Negeri Trenggalek atas asset tanggungan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1792, atas nama : Soegeng Wahyudi Njoto,tanah dan bangunan dengan luas tanah 3.040 m2, luas*



bangunan 84 m2 lokasi di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek “ maka pada hakekatnya maksud dan tujuan Penggugat adalah melakukan perlawanan dan atau menunda upaya eksekusi pengosongan terhadap asset tanggungan yang akan dilaksanakan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Trenggalek oleh Tergugat Pengadilan Negeri Trenggalek atas permohonan Tergugat V, namun pada faktanya Penggugat mengajukan Gugatan atas dasar Perbuatan melawan Hukum.

2. Bahwa mengingat pendaftaran perkara *a quo* pada tanggal 09 Agustus 2023 yaitu sebelum eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek dilaksanakan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap pembatalan atau penundaan eksekusi pengosongan tersebut adalah dengan mengajukan perlawanan (*verzet*) bukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR dan juga mengacu pada Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus halaman 101 yang menyebutkan :

“ Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak – hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, hak sewa dll. Perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi (Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR).”

Maka upaya hukum yang seharusnya diajukan Penggugat untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Trenggalek formulasinya dalam bentuk perlawanan terhadap eksekusi pengosongan, bukan gugatan biasa atau gugatan atas dasar Perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa karena formulasi gugatan *a quo* tidak jelas, maka gugatan perkara *a quo* adalah kabur atau (*obcsuur libel*). Sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklard*);

III. Gugatan Penggugat tidak jelas karena obyek sengketa yang ada dalam posita gugatan tidak benar.

1. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya kecuali apa yang dinyatakan benar oleh Tergugat I.



2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 halaman 3 yang mendalilkan bahwa “ *Surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit, dengan Nomor Surat : B.021/Rjwl-Kons/0604, tertanggal 20 Juni 2004, Fasilitas Kredit yang diberikan Kredit Multi Guna. Besaran Kredit yang diberikan Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan angsuran waktu 5 tahun atau 60 bulan, jaminan berupa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, atas nama Soegeng Wahyudi Njoto, tanah dan bangunan, dengan luas tanah 3.040 m², luas bangunan 84 m², lokasi di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek...*” adalah dalil yang tidak jelas dan kabur, karena obyek yang menjadi jaminan dalam pemberian fasilitas Kredit Multi Guna yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 61 Tanggal 24 Juni 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H. selaku Notaris di Surabaya (selanjutnya disebut “*Akta Perjanjian Kredit*”) dan Sertipikat Hak Tanggungannya adalah bidang tanah seluas 3.040 M² yang di atasnya berdiri bangunan dengan luas 84 M² yang terletak di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek dengan **Sertifikat Hak Milik No.1792/Desa Tasikmadu**, Surat Ukur tanggal 27-04-2004, Nomor : 245/Tasikmadu/2004, luas 3.040 M² atas nama Soegeng Wahyudi Njoto, sehingga telah terjadi kesalahan dalam penyebutan obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa kesalahan penyebutan obyek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan kesalahan fatal yang tidak dapat dikesampingkan begitu saja, karena kesalahan dalam penyebutan obyek sengketa dalam perkara *a quo* telah menyebabkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak terang dan/atau kabur terkait obyek sengketa;

4. Bahwa dalam suatu gugatan harus dicantumkan objek sengketa yang jelas sesuai dengan fakta yang ada dan berdasarkan:

-**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974** yang menyatakan bahwa: “*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*”.

-**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975** menyatakan “*Karena*



petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak diterima “.

-Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 menyatakan “*oleh karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima dengan alasan obscuur libel “.*

Atas dasar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah salah dalam menyebutkan obyek sengketa tersebut yang tidak sesuai dengan obyek jaminan yang tersebut dalam “*Akta Perjanjian*”, maka obyek sengketa dalam perkara *a quo* tidak sesuai dengan fakta, sehingga telah menjadikan gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak terang dan kabur (*obscure libel*). Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil Tergugat I yang termuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang lagi dalam bagian pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak semua dalil Penggugat yang diuraikan di dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Majelis Hakim yang terhormat, sebelum Tergugat I membantah terkait dengan Pokok Perkara gugatan oleh Penggugat terlebih dahulu menjelaskan terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terjadi terkait dengan pemberian fasilitas kredit berdasarkan “*Akta Perjanjian Kredit*” yang pada intinya Tergugat I telah memberikan fasilitas Kredit Multi Guna (Non-revolving) kepada Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu angsuran 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 24 Juli 2004 dan berakhir pada tanggal 24 Juni 2009. Adapun jaminan yang diserahkan yakni berupa tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1792/DesaTasikmadu, Surat Ukur Tanggal 27-04-2004, Nomor : 245/Tasikmadu/2004, luas 3.040 M2 atas nama Soengeng Wahyudi Njoto, yang telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 139/VI/WTHT/1228/2004, Tanggal 16 Juni

Halaman 17 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Endang Retno Titi Woelan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 140/2005 Tanggal 17-6-2005 dengan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.

5. Bahwa adanya hubungan hukum terkait dengan pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat dan penjaminan atas bidang tanah dan bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1792/Desa Tasikmadu tersebut secara jelas dan tegas diakui oleh Penggugat dalam gugatannya angka 1 dan angka 3, sehingga pengakuan tersebut merupakan bukti yang sempurna yang tak terbantahkan yang membuktikan Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat dengan jaminan bidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1792/Desa Tasikmadu yang diserahkan Penggugat tidak perlu lagi dibuktikan. (Vide Pasal 174 HIR Jo. Pasal 1925 KUH Perdata Jo. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu :

1) Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, "*Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.*"

2) Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, "*Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah.*"

6. Majelis Hakim yang terhormat, sehubungan dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat sudah wanprestasi kepada Tergugat I karena Penggugat sudah tidak dapat membayar angsurannya sesuai dengan waktu yang diatur dalam *Pasal 1.1 Akta Perjanjian Kredit*. Fakta sejak bulan April 2006 Penggugat sudah tidak lagi melakukan pembayaran angsuran fasilitas kredit yang telah diterimanya dari Tergugat I, sejak bulan Nopember 2005, maka status fasilitas kredit Penggugat fasilitas masuk dalam kategori kredit macet dengan kolektabilitas 5;

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 "*Akta Perjanjian Kredit*" secara jelas dan tegas dinyatakan :

"Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1 di atas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga , komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan perjanjian ini dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu dan tanpa perantara Pengadilan, bank dapat langsung menjual harta



benda yang dijaminan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisa , maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada DEBITUR dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada BANK. Sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar oleh DEBITUR dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK, yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari ketentuan di bawah ini :

12.1 *Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau Bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewat waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya;*

12.2 *Bilamana menurut BANK, DEBITUR tidak memenuhi, terlambat memenuhi atau memenuhi namun hanya sebagian, paling tidak salah satu syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pemenuhan atas hal-hal yang diwajibkan dan hal-hal yang dilarang dengan cara dan dalam waktu yang ditetapkan dalam perjanjian ini dan/atau terjadi kesalahan atau pelanggaran yang termatub dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini;*

Maka atas dasar ketentuan tersebut, Penggugat selaku Debitur tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai ketentuan Pasal 1.1 "Akta Perjanjian Kredit" sesuai ketentuan Pasal 12 Akta Perjanjian Kredit" Penggugat **telah dianggap ingkar janji (wanprestasi)**, sehingga seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya. Faktanya sesuai catatan administrasi yang dimiliki oleh Tergugat I, Penggugat sudah tidak melakukan pembayaran fasilitas kredit (hutang)-nya kepada Tergugat I;



8. Bahwa terkait dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan peringatan dan somasi agar Penggugat segera membayar tunggakan utangnya sebagaimana surat dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat, yaitu :

- 1) Surat Peringatan I No.B.713/SP.KPR/Gubsur/0505 tertanggal 09 Mei 2005;
- 2) Surat Peringatan I No.B.712/SP.KPR/Gubsur/0505 tertanggal 12 Mei 2005;
- 3) Surat Peringatan II No.B.811/SP.KPR/SAM/0505 tertanggal 20 Mei 2005;
- 4) Surat Peringatan III No.B.1611/SP.KPR/Pangsud/1105 tertanggal 10 November 2005;
- 5) Surat Peringatan Terakhir No. B.1646/SP.KPR/Pangsud/1105 tertanggal 18 November 2005; dan
- 6) Surat Teguran/Somasi No.B.67/Som-Cons/0106 tertanggal 13 Januari 2006.

Namun Penggugat selaku Debitur tetap tidak melakukan pembayaran hutangnya. sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 12 *Akta Perjanjian Kredit* dan ketentuan Pasal 1238 dan 1243 KUHPerduta, Tergugat I mempunyai hak untuk menuntut dilunasinya seluruh utang Penggugat kepada Tergugat I secara seketika dan sekaligus lunas yang selengkapnya ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerduta: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Pasal 1243 KUHPerduta: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."*

dan atas dasar **Penggugat telah dapat dianggap melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit**, maka terhadap lelang obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat yang dilakukan Tergugat I bersama Tergugat IV tersebut secara hukum dapat dibenarkan,

9. Bahwa setelah Tergugat I menyampaikan surat peringatan dan somasi kepada Penggugat, ternyata Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran



angsuran atas fasilitas kredit kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit beserta perjanjian perubahannya, sehingga sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam *Akta Perjanjian Kredit* tersebut Penggugat dianggap telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Kredit beserta perjanjian-perjanjian perubahannya.

10. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 jo. Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Jo. Ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 139/VI/WTHT/1228/2004, tanggal 16 Juni 2004 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Endang Retno Titi Woelan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Trenggalek yang melekat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 140/2005 Tanggal 17-6-2005, obyek sengketa/Obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan lelang oleh Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I (Pertama) apabila Debitur (Penggugat) telah cidera janji (wanprestasi). Oleh karena itu, Tergugat I yang melakukan lelang terhadap obyek sengketa (obyek hak tanggungan) melalui Tergugat IV adalah dibenarkan oleh hukum;

11. Bahwa terhadap Lelang obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV tersebut yang dilakukan pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2009, sebelum dilakukan lelang sesuai dengan Surat Tergugat I Nomor: B.058a/RBC-PS/III/0509 tertanggal 11 Mei 2009, perihal: Penjualan secara lelang agunan kredit saudara/I yang ditujukan kepada Penggugat telah diberitahukan kepada Penggugat (Debitur), sehingga dalil Penggugat pada gugatannya angka 7 dan angka 10 yang mendalilkan bahwa penjualan dimuka umum (lelang) terhadap obyek jaminan yang berupa sebidang tanah beserta bangunan seluas 3.040 m² yang terletak di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1792/DesaTasikmadu, Surat Ukur Tanggal 27-04-2004, Nomor: 245/Tasikmadu/2004, luas 3.040 M² atas nama Soegeng Wahyudi Njoto tidak diketahui oleh Penggugat adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan mengada-ada, karenanya dalil Penggugat pada gugatan angka 7 dan angka 10 tersebut harus ditolak;

12. Bahwa demikian pula mengingat hak Kreditur yang diberikan oleh Undang-Undang (Vide Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah) dan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 139/VI/WTHT/1228/2004, Tanggal 16 Juni 2004 yang



dibuat dan ditandatangani dihadapan Endang Retno Titi Woelan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupten Trenggalek yang melekat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 140/2005 Tanggal 17-6-2005 dengan Pemegang hak Tanggungan Peringkat I adalah PT Bank Danamon Indonesia Tbk, maka obyek sengketa/Obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan lelang oleh Kreditur (Tergugat I) apabila Debitur (Penggugat) melakukan perbuatan cidera janji (Wanprestasi) dan juga sesuai dengan Pasal 9 ayat 3 Akta Perjanjian Kredit yang berbunyi: *“Debitur dengan ini berjanji mengikat diri kepada bank untuk tidak melakukan atau menyuruh melakukan tindakan – tindakan apapun juga yang dapat menghambat usaha bank dalam melaksnakan hak – hak bank tersebut diatas, termasuk tidak terbatas untuk langsung menjual harta benda yang dijaminakan oleh debitur dan/atau penjamin kepada bank baik dibawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat – syarat yang ditetapkan oleh bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan tersebut dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang debitur kepada bank dan jika masih ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Debitur dan/atau penjamin. Sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak mencukupi untuk melunasi seluruh hutang debitur kepada bank, maka kekurangan tersebut menjadi hutang debitur kepada bank dan wajib dibayar oleh debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank“*, maka atas dasar ketentuan tersebut Tergugat I selaku Kreditur dapat melakukan penjualan lelang obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat tanpa harus ada persetujuannya terlebih dahulu. Oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV terhadap obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2009 dan dimenangkan oleh Tergugat V adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam gugatannya angka 8 yang menyatakan *“...Aset jaminan milik Penggugat yang berada di Desa Tasikmadu...., dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792 atas nama Soengeng Wahyudi Nyoto,.....dimana Tergugat I telah melakukan pelelangan dengan Tanpa adanya Persetujuan Dari Penggugat yang dimana hal ini mengakibatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Aset tersebut telah dimenangkan lelangnya dan beralih kepemilikannya oleh TERGUGAT 5, atas dilakukan lelang tersebut patut diduga terdapat error in obyecto (Kekeliruan terhadap obyek)”* adalah dalil Penggugat yang tidak



jasas, tidak benar dan tidak berdasar, karenanya dalil Penggugat dalam gugatannya angka 8 tersebut harus ditolak;

13. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, lelang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan atas jaminan hutang Penggugat tersebut telah dilakukan sebanyak 10 (sepuluh) kali lelang dan baru lelang yang kesepuluh, yaitu lelang yang di laksanakan pada hari Kamis Tanggal 11 Juni 2009 laku terjual dan sesuai dengan Risalah Lelang Nomor :189/2009 yang ditandatangani Soenartini, S.E., NIP : 060055419 Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya dimenangkan oleh Dra. Ratna Yanti (Tergugat V). Terhadap lelang tersebut, meskipun obyek lelang tersebut berada di Tasikmadu, Kecamatan Watulima, Kabupaten Trenggalek yang secara administrasi masuk wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang (Tergugat VI), namun dilakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya (Tergugat IV) **adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat**, karena pelaksanaan lelang di Surabaya tersebut **telah mendapat ijin dispensasi pelaksanaan lelang dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah X Surabaya sebagaimana suratnya Nomor: S-449/WKN.10/2009 tanggal 17 April 2009**. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam gugatannya angka 9 dan angka 11 yang menyatakan pada intinya menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV dan dimenangkan oleh Tergugat V sepatutnya dinyatakan tidak sah, karena adanya kesalahan pelaksanaan wilayah hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasar, karenanya dalil Penggugat dalam gugatannya angka 9 tersebut harus dinyatakan ditolak;

14. Bahwa lelang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2009 telah sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diterbitkan Tanggal 30 Mei 2006. Sebagaimana beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 61/PMK.06/2008 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan ketentuan PMK No. 213 /PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang didalilkan oleh Penggugat tersebut tidak dapat diterapkan terhadap lelang hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2009. Atas fakta tersebut dalil gugatan Penggugat angka 12 tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak

Halaman 23 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



berdasar. oleh karena itu dalil Penggugat dalam gugatannya angka 12 tersebut harus dikesampingkan dan atau ditolak;

15. Bahwa proses pemberian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan dan syarat-syarat pemberian fasilitas kredit yang berlaku. Demikian juga tahapan lelang hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I tersebut telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan lelang yang berlaku saat terjadinya lelang hak tanggungan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun oleh Para Tergugat lainnya yang terjadi, **justru Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan "Akta Perjanjian Kredit"**. Dengan demikian, maka tidak ada alasan hukum yang dapat membatalkan sahnya perjanjian terkait pemberian fasilitas kredit kepada Penggugat dan lelang hak tanggungan yang telah dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV, karena itu dalil gugatan Penggugat angka 13, 14 dan 15 tersebut harus ditolak;

16. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara ini, maka tidak ada kerugian bagi Penggugat, justru sebaliknya dengan tidak dilakukan pembayaran angsuran kredit oleh Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan yang mengalami kerugian adalah Tergugat I. Dengan demikian tuntutan ganti rugi materiil maupun immaterial yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya angka 14 adalah tuntutan ganti rugi yang tidak benar, tidak jelas dan tidak berdasar hukum, karenanya tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan ditolak;

17. Mengacu pada dalil Penggugat angka 16 gugatan, pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim terkait dengan sita jaminan terhadap objek sengketa. Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Penggugat yang meminta diletakkannya Sita Jaminan atas obyek sengketa, hal ini didasarkan pada ketentuan:

a. Pasal 227 HIR menjelaskan sebagai berikut:

"(1) Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua



pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya”.

b. Pasal 720 RV menyampaikan sebagai berikut :

“Ketua raad van justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan isi gugatannya serta menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang Bergeraknya dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang-barang Bergerak debitur itu; ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya”.

c. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, halaman 80-82 jo. M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 339-340 tentang Sita Jaminan, jo. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, halaman 99 tentang Sita Jaminan, telah ditegaskan: *Untuk tuntutan Sita Jaminan harus didasarkan pada adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Terlawan II akan mengasingkan atau menggelapkan harta benda miliknya, dimana kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok perkara.*

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 227 HIR jo. Pasal 720 RV, tidak ada satupun dari dalil Penggugat yang membuktikan adanya dugaan yang beralasan bahwa Tergugat I dan Para Tergugat lainnya akan menggelapkan atas objek sengketa. Bahwa dengan demikian, karena tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana dimaksud angka 16 gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka harus ditolak dan dikesampingkan.

18. Bahwa gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang benar, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal mana telah diatur dengan tegas dalam **Pasal 180 HIR ayat (1)** dan **butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun**

Halaman 25 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang menyatakan:

"...maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik";

Angka 4 (empat) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang menyatakan:

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;"***

Selain itu juga mengacu pada ketentuan Pasal 191 RBg dan SEMA RI No. 3 Tahun 1971 tanggal 17-05-1971; jo. No. 5 Tahun 1975 tanggal 01-12-1975; jo. No. 3 Tahun 1978 tanggal 01-04-1978; jo. No. 3 Tahun 2000; jo. No. 4 Tahun 2001 bahwa permintaan putusan agar dapat dijalan terlebih dahulu Penggugat harus memberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang/Obyek Eksekusi.

In casu Penggugat tidak pernah memberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang/Obyek Eksekusi, maka putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tidak diperbolehkan dan terhadap tuntutan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dari Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.

19. Mengacu pada dalil Penggugat pada angka 18 memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) setiap hari.

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) setiap hari, atas setiap keterlambatan Tergugat I memenuhi isi putusan, berdasarkan alasan sebagai berikut:



a. Tuntutan uang paksa (*Dwangsom*) yang diajukan Penggugat sama sekali tidak layak untuk dipertimbangkan, mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum dan/atau tidak ada perbuatan yang melanggar hak Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat.

b. Sesuai ketentuan Pasal 606a RV, tuntutan uang paksa (*Dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan ganti rugi, sedangkan faktanya dalam petitum Penggugat angka 8 Gugatan, Penggugat telah menuntut sejumlah ganti rugi (pembayaran sejumlah uang).

Pasal 606a RV:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa".

c. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 26-02-1973 yang kaedah hukumnya menyebutkan "*Uang paksa (dwagsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*" dan Putusan No. 307 K/Sip/1976 tertanggal 07-12-1976, yang kaedah hukumnya menyebutkan "*Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti*".

Bahwa oleh karena terbukti tuntutan uang paksa (*Dwangsom*) tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka harus ditolak dan dikesampingkan.

20. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat angka 18 terkait tuntutan membayar uang paksa (*dwagsom*) karena tuntutan membayar uang paksa (*dwagsom*) hanya dapat dikenakan terhadap suatu gugatan yang tidak dapat dieksekusi secara riil sehingga tuntutan Penggugat yang mengharuskan Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwagsom*) haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagai terurai di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabdikan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

Halaman 27 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat IV, melalui Kuasanya pula telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

- a. Bahwa sebagaimana Penggugat mendalilkan dalam posita angka 12 yang intinya "*Tergugat IV sudah seharusnya sebelum melaksanakan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I terlebih dahulu memeriksa Legalitas Forma Subjek dan Objek Lelang tersebut dan melaksanakan lelang atas asset jaminan tersebut sesuai dengan Peraturan dan system administrasi yang ada. Maka dengan adanya permasalahan yang telah terjadi terhadap Penggugat, dengan ini Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 4 telah menyalahi aturan sebagaimana disebut dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.*"
- b. Bahwa di posita lainnya dalam gugatan a quo Penggugat menyatakan "*aset tersebut yang dimohonkan pelelangan di KPKNL Kota Surabaya selaku Tergugat IV, dan dimenangkan oleh Tergugat V sesuai Risalah Lelang Nomor: 189/2009 tanggal 11 Juni 2009.*" Artinya lelang atas objek jaminan dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2009 oleh Tergugat IV.
- c. Bahwa hal ini menjadikan gugatan kabur karena bagaimana mungkin lelang dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2009 tapi sandaran peraturan yang dipergunakan adalah peraturan yang dikeluarkan pada tahun 2020 yaitu PMK Nomor 213/2020 yang mulai berlaku pada bulan Maret 2021.
- d. Bahwa dengan demikian nampak jelas ada cacat formil atas surat gugatan Penggugat untuk itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat VI.

2. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.7/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Nomor Per-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

3. Tentang Penggugat Telah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

a. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit Nomor 93 tanggal 25 Maret 2004 yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I.

b. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut Penggugat telah menjaminkan objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam SHM No. 1792, luas 3.040 m², terletak di desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek, atas nama Soegeng Wahyudi Nyoto, selanjutnya disebut **objek perkara**.

c. Bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian-perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut.

a. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat, Tergugat I mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Penggugat yakni Surat Peringatan I Nomor B.712/SP.KPR/Gubsur/0505 tanggal 12 Mei 2005, - Surat Peringatan II Nomor B.1611/SP.KPR/Pangsud/1105 tanggal 10 November 2005, dan Surat Peringatan terakhir Nomor B.1646/SP.KPR/Pangsud/1105 tanggal 18 November 2005.

b. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

c. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*. Bahwa setelah dicermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha



mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tentang Objek Perkara Telah Diikat Hak Tanggungan

a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I, yang tertuang dalam Perjanjian Kredit, yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 140/2005 tanggal 25 Maret 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 139/VI/WTHT/1228/2004 tanggal 16 Juni 2004.

b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

c. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

d. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.

e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat IV sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat IV yang



melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

f. Bahwa dengan adanya *wanprestasi/cidera janji* harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat, Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara

a. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat I melalui suratnya Nomor B.030/RBC-PS/III/0409 tanggal 01 April 2009 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat IV atas jaminan kredit i.c. objek perkara *a quo*;

b. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Tergugat IV kemudian memverifikasi kebenaran berkas secara legal formal dan kelengkapan secara administratif dokumen permohonan lelang.

c. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 6 PMK No. 40/PMK.06/2006** bahwa **"KP2LN, Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"**, maka Tergugat IV menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-747/WKN.10/KNL.01/2009 tanggal 13 April 2009 hal Hari dan tanggal lelang.

d. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 21 ayat (1) PMK No. 40/PMK.06/2006** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat I kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 11 Mei 2009

Halaman 31 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Surya tanggal 27 Mei 2009 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.

e. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat melalui surat No. B-058b/RBC-PS/III/0509 tanggal 11 Mei 2009 perihal Penjualan secara lelang agunan kredit Saudara/i.

f. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 12 ayat (1) PMK No. 40/PMK.06/2009**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek No. 1/2009 tanggal 15 April 2009 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 140/2005 di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Surabaya.

g. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2009, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 189/2009, dengan pembeli lelang Tergugat V.

h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

i. Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 3 PMK No. 40/PMK.06/2009** bahwa **“Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**.

j. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.06/2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Nomor Per-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 189/2009 tanggal 11 Juni 2009 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (**vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi**

Halaman 32 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



Pengadilan disebutkan bahwa “*lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”), untuk itu posita angka 15 dan petitum angka 4 yang menyatakan lelang tidak sah sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

k. Bahwa dari uraian diatas nampak jelas tidak ada tindakan Tergugat IV yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga posita dan petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum patutlah untuk ditolak.

6. Tentang Tempat Pelaksanaan Lelang

- a. Bahwa terkait tempat pelaksanaan lelang dapat Tergugat IV sampaikan, objek lelang bertempat di Kabupaten Trenggalek dimana merupakan wilayah kerja KPKNL Malang namun Tergugat I selaku penjual telah meminta dispensasi pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah X DJKN Surabaya.
- b. Bahwa atas permohonan tersebut telah disetujui oleh Kepala Kantor Wilayah X DJKN Surabaya, berfdasarkan ketentuan dalam Pasal 12 ayat 4 Peraturan Direktur Jenderal Nomor Per-02/PL/2006 tanggal 30 Juni 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang dituangkan dalam surat Nomor S-449/WKN.10/2009 tanggal 17 April 2009 Hal Permohonan Dispensasi Pelaksanaan Lelang.
- c. Dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat IV dengan obyek diluar wilayah Tergugat IV tidaklah menyalahi ketentuan.

7. Tentang Permohonan Provisionil

- a. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan terkait permohonan provisi dari Penggugat, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-

Halaman 33 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;

d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;

e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

b. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

c. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menyatakan menolak permohonan provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi dari Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan tindakan Tergugat IV melelang objek perkara adalah sah, sehingga Risalah Lelang 189/2009 tanggal 11 Juni 2009 sah dan tidak dapat dibatalkan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat V, melalui Kuasanya pula telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI.

I. Kewenangan mengadili

1. Bahwa sesuai yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 15 huruf b “ *Membatalkan atau setidaknya -tidaknya menyatakan tidak sah keputusan pemenang atau pembeli asset lelang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1792, Atas Nama : Soengeng Wahyudi Njoto, tanah dan bangunan dengan luas tanah 3.040 m2, luas bangunan 84 m2, lokasi di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek* “.
2. Bahwa dalam perkara *a quo* keputusan pemenang atau pembeli asset lelang yang dimaksud adalah Risalah Lelang No. 189/2009 tertanggal 11 Juni 2009 yang diterbitkan oleh KPKNL Surabaya. Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga tuntutan pembatalan keputusan pemenang atau pembeli asset lelang merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 47 Undang – Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara.
3. Bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri Trenggalek tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang mana tuntutan dari Penggugat adalah membatalkan keputusan pemenang atau pembeli asset lelang (Risalah Lelang) oleh karenanya Tergugat V mohon kepada Bapak Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;



II. Upaya hukum terhadap penundaan atau pembatalan lelang adalah dengan mengajukan perlawanan terhadap eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek bukan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.

1. Bahwa menyimak gugatan *a quo yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 09 Agustus 2023,*

Penggugat dalam posita gugatan angka 15 huruf c yang mendalilkan “Menyatakan batal demi hukum atas putusan permohonan eksekusi (Aanmaning) yang diajukan oleh Tergugat 5 kepada Pengadilan Negeri Trenggalek atas asset tanggungan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1792, atas nama : Soegeng Wahyudi Njoto,tanah dan bangunan dengan luas tanah 3.040 m2, luas bangunan 84 m2 lokasi di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek “ maka pada hakekatnya maksud dan tujuan Penggugat adalah melakukan perlawanan dan atau menunda upaya eksekusi pengosongan terhadap asset tanggungan yang akan dilaksanakan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Trenggalek oleh Tergugat V atas permohonan Tergugat V.

2. Bahwa mengingat pendaftaran perkara *a quo* pada tanggal 09 Agustus 2023 yaitu sebelum eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek dilaksanakan, maka upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap pembatalan atau penundaan eksekusi pengosongan tersebut adalah dengan mengajukan perlawanan (*verzet*) bukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR dan juga mengacu pada Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus halaman 101 yang menyebutkan :

“ Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak – hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, hak sewa dll. Perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi (Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR).

Maka upaya hukum yang seharusnya diajukan Penggugat untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Trenggalek formulasinya dalam bentuk

Halaman 36 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



perlawanan terhadap eksekusi pengosongan bukan gugatan biasa atau gugatan atas dasar Perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa karena formulasi gugatan *a quo* tidak jelas maka gugatan perkara *a quo* adalah kabur atau (obcsuur liber). Sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklard*);

III. Gugatan Penggugat tidak jelas karena obyek sengketa yang ada dalam posita gugatan tidak benar.

1. Bahwa, Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya kecuali apa yang dinyatakan benar oleh Tergugat.

2. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana obyek sengketanya merupakan objek yang menjadi jaminan utang Penggugat terhadap Tergugat I sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 1.

3. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 halaman 3 tertulis : “ Surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit, dengan Nomor Surat : B.021/Rjwl-Kons/0604, tertanggal 20 Juni 2004, Fasilitas Kredit yang diberikan Kredit Multi Guna. Besaran Kredit yang diberikan Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan angsuran waktu 5 tahun atau 60 bulan, jaminan berupa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792**, atas nama Soegeng Wahyudi Njoto, tanah dan bangunan, dengan luas tanah 3.040 m², luas bangunan 84 m², lokasi di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek...” adalah dalil yang tidak jelas dan kabur;

4. Bahwa obyek yang menjadi jaminan dalam pemberian fasilitas Kredit Multi Guna yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah tanah dan bangunan, dengan luas tanah 3.040 m², luas bangunan 84 m², lokasi di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek dengan **Sertifikat Hak Milik No.1792** atas nama Soegeng Wahyudi Njoto dan yang dibeli lelanag oleh Tergugat V adalah tanah dan bangunan dengan **Sertifikat Hak Milik No.1792** atas nama Soegeng Wahyudi Njoto. Jadi yang benar adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1792 **bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan** Nomor : 1792 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 1.



5. Bahwa kesalahan penyebutan obyek gugatan tersebut merupakan kesalahan fatal yang tidak dapat dikesampingkan begitu saja, karena hal tersebut berkaitan dengan kejelasan objek sengketa dalam gugatan *a quo*;

6. Bahwa dalam suatu gugatan harus dicantumkan objek sengketa yang jelas sesuai dengan fakta yang ada dan berdasarkan:

-**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974** yang menyatakan bahwa: *"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*.

-**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975** menyatakan *"Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak diterima"*.

-**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976** menyatakan *"oleh karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima dengan alasan obscur libel"*.

Atas dasar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah salah dalam menyebutkan obyek gugatan tersebut yang tidak sesuai dengan obyek jaminan yang tersebut dalam Surat Persetujuan dan Penawaran Fasilitas Kredit *a quo*, maka obyek gugatan tidak sesuai dengan fakta, sehingga telah menjadikan gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak terang dan kabur (*obscur libel*). Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat V secara tegas menolak semua dalil Penggugat yang terurai dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat V;
2. Bahwa Tergugat V menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat 13 yang mendalilkan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun bantahan Tergugat V terkait hal tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat V adalah pemenang lelang atas tanah beserta bangunan seluas 3.040 m² yang terletak di Desa Tasikmadu Kec.Watulimo Kab. Trenggalek sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 1792/DesaTasikmadu, Surat Ukur Tanggal 27-04-2004, Nomor : 245/Tasikmadu/2004, luas 3.040 M2 atas nama Soegeng Wahyudi Njoto yang dibeli melalui penjualan di muka umum (lelang) pada tanggal 11 Juni 2009 melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya (Tergugat IV) berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 189/2009 Tanggal 11 Juni 2009.

b. Bahwa kepemilikan Tergugat V atas rumah tersebut diperoleh melalui penjualan di muka umum (lelang) yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku melalui perantara KPKNL Surabaya sehingga Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik.

c. Bahwa sesuai dengan ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang – undangan yaitu :

- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;**
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 RTahun 1997 atau ;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang dihadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat.
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati – hatian dengan meneliti hal – hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya atau ;
- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau ;

Halaman 39 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



- Tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau ;
- Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Mengacu pada beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkaitan dengan pembeli lelang merupakan pembeli beritikad baik:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28

Agustus 1967 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : “

Terlawan – Tergugat I membeli toko tersebut di muka umum dengan perantara Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan PN Palembang 127/1971/PN.PLG maka ia adalah pembeli dengan itikad baik “.

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 411 K/PDT/2013 tanggal 21

Mei 2014 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : “Judex

Factie tidak salah menerapkan hukum karena PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk selaku Tergugat I adalah pemenang lelang sesuai prosedur pelelangan menurut hukum berdasarkan Risalah Lelang Nomor 155/2011 sehingga dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingannya” .

c. Putusan Mahkamah Agung RI No.806 PK/PDT/2011 tanggal 04

Juli 2012 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : “ Bukti –

bukti yang diajukan pada Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan dalam perkara dan tidak dapat mengalahkan kedudukan pembeli yang memperoleh tanah melalui pembelian lelang umum sehingga Termohon PK sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang – undang “.

d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1669 K/PDT/2012 tanggal 18

Juni 2013 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : “ Pembeli

objek lelang dari kegiatan lelang yang sah dan dapat menunjukkan bukti yang cukup adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi oleh undang – undang “.

maka berdasarkan fakta yang telah Tergugat V uraikan di atas, obyek sengketa yang telah dimiliki oleh Tergugat V diperoleh melalui penjualan di muka umum (lelang), hal itu menunjukkan bahwa Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang – undang, sehingga

Halaman 40 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

1. Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik No. 1792/DesaTasikmadu, Surat Ukur Tanggal 27-04-2004, Nomor : 245/Tasikmadu/2004, luas 3.040 M2 atas nama Soegeng Wahyudi Njoto telah dilakukan balik nama sehingga nama pemegang hak dalam sertifikat tersebut adalah Dra RATNA YANTI (Tergugat V), karena itu Tergugat V adalah pemilik sah atas bidang tanah berikut bangunan tersebut di atas yang mana pada tanggal 14 Agustus 2023 telah dilakukan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Trenggalek, sehingga sejak tanggal tersebut tanah dan bangunan secara de facto dan de jure telah dikuasai oleh Tergugat V.
2. Bahwa luasan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat adalah sesuai dengan data yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1792/DesaTasikmadu, Surat Ukur Tanggal 27-04-2004, Nomor : 245/Tasikmadu/2004, luas 3.040 M2 atas nama Dra. Ratna Yanti (Tergugat V) dan Risalah Lelang Nomor : 189/2009 Tanggal 11 Juni 2009 yang mana dalam tahapan eksekusi pengosongan telah dilakukan konstatering sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor : 1/Pen.Pdt.Eks.HT.Konstatering/2023/PN.Trk., tanggal 23 Juni 2023 jo Berita Acra Konstantering (Pencocokan) Nomor : 1/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Trk., tanggal 11 Juli 2023 telah dilakukan pengukuran ulang dan pemberian batas batas yang disaksikan oleh Penggugat, Tergugat V, Panitera dan Juru Sita Pengadilan Negeri Trenggalek, Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek dan Muspika dari Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek serta Kepala Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek **diperoleh fakta tanah yang dikuasai oleh Tergugat V seluas 3.040 M2**, maka dalil Penggugat pada gugatannya angka 9 yang menyatakan bahwa *"... fakta yang ada pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I atas Obyek Milik Penggugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792, atas nama : Soegeng Wahyudi Nyoto, Tanah dan bangunan dengan luas tanah 3. 040 M², Lokasi di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek. Senyatanya didapati kelebihan tanah atas asset tersebut dan belum tercatat dalam peta bidang. Aset tersebut yang dimohonkan pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya (Tergugat 4)"* adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasar, karena dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;



3. Bahwa demikian juga terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya angka 5 yang menyatakan “ ... *Risalah Lelang Nomor : 189/2009, tanggal 11 Juni 2009 yang disahkan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya (Tergugat 4), yaitu SOENARTINI, S.E., NIP : 060055419, tetapi mengingat asetyang dilakukan pelelangan tersebut berada di wilayah Kabupaten Trenggalek, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku pada tahun tersebut dalam Pasal 29-43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 102/PMK.01/2008 tentang Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang seharusnya pelelangan asset tersebut dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang (Tergugat 6) dan dilaksanakan oleh Tergugat 4 dimana pemenangnya adalah Terggat 5 sudah sepatutnya untuk dapat dinyatakan TIDAK Sah, karena adanya kesalahan pelaksanaan lelang dalam wilayah hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tersebut.*” Adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasar. Pelelangan terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang yang berlaku. Tergugat IV melakukan lelang tersebut didasarkan adanya Dispensasi yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah X Surabaya sesuai suratnya Nomor S-449/WKN.10/2009, tanggal 17 April 2009 , maka lelang hak tanggungan terhadap SHM Nomor 1792/Desa Tasikmadu diijinkan dilakukan di Surabaya. Atas dasar hal tersebut, maka lelang hak tanggungan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah sudah sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku dan sah, sehingga dalil gugatan Penggugat angka 5 adalah tidak benar dan tidak berdasar sehingga dalil Penggugat angka 5 haruslah ditolak.

6. Mengacu pada dalil Penggugat angka 16 gugatan pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim terkait dengan sita jaminan terhadap objek sengketa. Tergugat V menolak dengan tegas tuntutan Penggugat yang meminta diletakkannya Sita Jaminan atas obyek sengketa, hal ini didasarkan pada ketentuan :

a. Pasal 227 HIR menjelaskan sebagai berikut :

“(1) Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari

Halaman 42 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya”.

b. Pasal 720 RV menyampaikan sebagai berikut :

“Ketua raad van justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan isi gugatannya serta menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang Bergeraknya dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang-barang bergerak debitur itu; ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya”.

c. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, halaman 80-82 jo. M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 339-340 tentang Sita Jaminan, jo. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, halaman 99 tentang Sita Jaminan, telah ditegaskan : untuk tuntutan Sita Jaminan harus didasarkan pada adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat V akan mengasingkan atau menggelapkan harta benda miliknya, dimana kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan memiliki alasan yang obyektif serta memiliki kaitan yang erat dengan pokok perkara.

Bahwa dengan demikian, karena tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana dimaksud angka 16 gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka harus ditolak dan dikesampingkan.

7. Bahwa gugatan **Penggugat** tidak didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang benar, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal mana telah diatur dengan tegas dalam **Pasal 180 HIR ayat (1)** dan **butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad)** dan **Provisionil** yang menyatakan:

Halaman 43 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



"...maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik";

Angka 4 (empat) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yang menyatakan:

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;"***

Dan juga mengacu pada ketentuan Pasal 191 RBg dan SEMA RI No. 3 Tahun 1971 tanggal 17-05-1971; jo. No. 5 Tahun 1975 tanggal 01-12-1975; jo. No. 3 Tahun 1978 tanggal 01-04-1978; jo. No. 3 Tahun 2000; jo. No. 4 Tahun 2001 bahwa permintaan putusan agar dapat dijalan terlebih dahulu Penggugat harus memberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang/Obyek Eksekusi.

In casu Penggugat tidak pernah memberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang/Obyek Eksekusi, maka putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tidak diperbolehkan dan terhadap tuntutan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dari Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.

4. Bahwa Tergugat V menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat angka 18 terkait tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) karena tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dikenakan terhadap suatu gugatan yang tidak dapat dieksekusi secara riil sehingga tuntutan Penggugat yang mengharuskan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan sebagai terurai di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI



- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; dan,
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat VI, melalui Kuasanya pula telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat 6 dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat 6 tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat 6.

1. Error in Persona

1.1. Bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya menyampaikan bahwa atas objek sengketa telah dilakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya.

1.2. Bahwa oleh karena Tergugat 6 belum pernah menerbitkan penetapan jadwal lelang terhadap objek perkara *a quo* dan tentunya juga belum pernah dilakukan pelelangan atas objek perkara, maka Penggugat telah salah dalam menempatkan Tergugat 6 sebagai pihak dalam mengajukan gugatan *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libels*

2.1. Bahwa Gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum karena **Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat 6** sehingga ditarik sebagai pihak dalam pokok perkara.

2.2. Bahwa perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPdata "*tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena*



salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dengan demikian tidak ada satupun perbuatan Tergugat 6 yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

2.3. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya tidak menyebutkan secara jelas apa yang dituntut kepada Tergugat 6 **sehingga gugatan yang diajukan kabur (tidak jelas).**

Yurisprudensi MA-RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970

Gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan secara jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Yurisprudensi MA-RI No. 582 K/SIP/1973 tanggal 18 Desember 1975

Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Yurisprudensi MARI No. 4/K/Rup/1958, tanggal 13 Desember 1958

gugatan yang tidak berdasar hukum tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 6 perkenankanlah Tergugat 6 mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini.
2. Bahwa Tergugat 6 menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat 6 tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat 6.
3. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
4. Bahwa Penggugat menyampaikan dalam petitum gugatannya bahwa terhadap objek sengketa telah dilaksanakan lelang oleh KPKNL Surabaya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 189/2009 tanggal 11 Juni 2009, seharusnya dinyatakan tidak sah karena adanya kesalahan pelaksana lelang dalam wilayah hukum KPKNL tersebut.
5. Bahwa dapat kami sampaikan bahwa terhadap lelang yang dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2009 tersebut, sebagai dasar hukumnya adalah Peraturan Dirjen Piutang Negara Nomor PER-2/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dimana Pasal 12 pada peraturan tersebut menyebut:
 - (1) Penjual dapat mengajukan permohonan izin pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II kepada:

Halaman 46 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



- a. Direktur Jenderal cq. Direktur Lelang Negara untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah; atau
- b. Kepala Kantor Wilayah setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah setempat.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dapat kami sampaikan bahwa benar Kabupaten Trenggalek merupakan wilayah kerja KPKNL Malang (dahulu bernama KP2LN Malang), namun berdasarkan Peraturan Dirjen Piutang Negara Nomor PER-2/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dimungkinkan dan diperbolehkan untuk dilaksanakannya lelang diluar wilayah kerja dengan ijin Direktur Jenderal untuk obyek yang berada antar wilayah Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Wilayah untuk obyek yang berada dalam satu wilayah Kantor Wilayah.

7. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/SIP/1958 tanggal 15 Desember 1958, dinyatakan bahwa "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

8. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan/hubungan ataupun perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat 6, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*Error in Persona*) dan menyatakan tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat 6 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat 6 cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa Tergugat VII, melalui Kuasanya pula telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

1. TENTANG OBJEK SENGKETANYA TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)

Halaman 47 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



1. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat pada point 9 menerangkan sebagai berikut “berdasarkan fakta yang ada pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I atas Objek milik Penggugat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792 atas nama Soegeng Wahyudi Njoto tanah dan bangunan dengan luas tanah 3.040 m2, luas bangunan 84 m2, dengan lokasi di Desa Tasik Madu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek,.....”, dalam gugatan atau perkara ini pihak penggugat mempermasalahkan terkait obyek sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792 yang berlokasi di Desa Tasik Madu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek yang menjadi obyek dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dalam risalah lelang nomor 189/2009.
2. Bahwa terhadap obyek yang dimaksud oleh pihak penggugat berbeda dengan yang di tunjukkannya dalam kegiatan Konstatering permohonan eksekusi hak tanggungan pemenang lelang pengosongan nomor 01/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Trk tanggal 11 Juli 2023, dimana obyek eksekusi tersebut merupakan obyek risalah lelang nomor 189/2009 dengan indentifikasi obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1792 atas nama Ratna Yanti berlokasi di Desa Tasik Madu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek.
3. Berdasarkan adanya **PERBEDAAN** antara obyek yang diperkarakan dengan tersebut di atas serta **KETIDAK JELASAN STATUS TANAH**, hat ini menjelaskan **KETIDAK JELASAN OBYEK** yang diperkarakan, sehinnnga **GUGATAN PENGGUGAT TERSEBUT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, ini.
2. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas
3. Bahwa pada Posita point 13 menerangkan dimana “dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI Tergugat VII, maka penggugat memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menghukum setidaknya menyatakan pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI Tergugat VII, telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata” serta pada posita point 14 menerangkan

Halaman 48 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



“menurut hukum yang berlaku oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI Tergugat VII sebagaimana yang telah diuraikan diatas menjadi hak terhadap penggugat untuk menuntut segala ganti rugi dan biaya yang ditimbulkan..... ” bahwa dalih penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan

4. Bahwa dalam perkara atau gugatan ini pihak penggugat mempermasalahkan terkait pelaksanaan lelang dalam risalah lelang nomor 189/2009 yang menjadi dasar dalam peralihan terhadap obyek obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1792 atas nama Ratna Yanti berlokasi di Desa Tasik Madu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek, dimana Tergugat VII dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek menjalankan pelayanan pertanahan sebagaimana dalam ketentuan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

5. Bahwa dalil gugatan penggugat yang lain dan selebihnya tidak perlu tergugat VII tanggap karena tidak berdasar

III. PETITUM

1) DALAM EKSEPSI

- a) Menolak Gugatan Penggugat;
- b) Dimohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sela dalam perkara ini;
- c) Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2) DALAM POKOK PERKARA

- a) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b) Membebankan biaya perkara ini kepada penggugat;

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Hukum Para Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan Replik secara tertulis dan telah dikirim ke Sistem Informasi Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 14 November



2023, dan terhadap Replik tersebut Kuasa Hukum Para Tergugat juga telah mengajukan Duplik secara tertulis dan telah dikirim ke Sistem Informasi Pengadilan Negeri Trenggalek masing-masing pada tanggal 21 November 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan Para Tergugat itu telah mengemukakan bahwa Penggugat tetap pada dalil gugatannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang mana dari jawaban Para Tergugat tersebut ada jawaban mengenai kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I melalui kuasanya pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Bahwa Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga tuntutan pembatalan keputusan pemenang atau pembeli asset lelang merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 47 Undang – Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Trenggalek tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat V, melalui Kuasanya pula telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa dalam perkara *a quo* keputusan pemenang atau pembeli asset lelang yang dimaksud adalah Risalah Lelang No. 189/2009 tertanggal 11 Juni 2009 yang diterbitkan oleh KPKNL Surabaya. Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga tuntutan pembatalan

Halaman 50 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



keputusan pemenang atau pembeli aset lelang merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 47 Undang – Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya secara tertulis bahwa Penggugat tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat V mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan Negeri harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengamati secara keseluruhan dari proses jawab menjawab antara Penggugat dan Para Tergugat, khususnya pada dalil posita maupun petitum dari Penggugat yang menitik beratkan kepada permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek untuk pembatalan lelang atas aset Penggugat yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Panglima Sudirman Surabaya dan Cabang Konsumer Rajawali – Surabaya dan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya dan Aset berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1792, Atas Nama : Soengeng Wahyudi Njoto, Tanah dan Bangunan, dengan Luas Tanah 3.040 m², Luas Bangunan 84 m², Lokasi di Desa Tasikmadu, Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek yang telah dikuasai oleh Tergugat 5, dan hal juga menjadi titik berat dari eksepsi Tergugat I dan Tergugat V terkait kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat V yang berkaitan dengan eksepsi kompetensi absolute salah satunya didalilkan perihal Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga tuntutan pembatalan keputusan pemenang atau pembeli aset lelang merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 47 Undang – Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara, merupakan produk hukum yang harusnya diajukan pembatalannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut, yaitu bahwa Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986



sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang R.I. Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :“Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara telah disebutkan di dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah baik di pusat maupun di daerah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan ‘ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun daerah’, dan dalam angka 9 disebutkan ‘ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual , dan final , yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa apakah Risalah Lelang yang dibuat Pejabat Fungsional Pelelang/Pejabat Lelang merupakan produk Tata Usaha Negara?, untuk menjawab pertanyaan itu perlu kita sandingkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

1. Penetapan tertulis hal ini untuk memudahkan dalam pembuktian.



Bahwa Risalah Lelang merupakan Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang bentuknya tertulis.

2. Dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang sendiri bukan merupakan pejabat publik.

Pejabat Lelang sesuai dengan Pasal 1 (44) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Lelang, Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.

3. Bersifat konkret, artinya tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Risalah Lelang bersifat konkret karena menjelaskan pelaksanaan lelang dari mulai adanya permohonan lelang, proses penawaran lelang dan menentukan siapa pemenang lelangnya.

4. Bersifat individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang. Dimulai dengan adanya permohonan lelang dari pihak kreditur/pemilik barang yang akan menjual barangnya secara lelang. Ada peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan dan sudah mengajukan penawaran diatas harga limit serta dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini tidak bersifat individual melainkan umum karena hanya menggambarkan dan menjelaskan proses pelaksanaan lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang terkadang lebih dari satu orang yang mengajukan penawaran.

5. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Risalah Lelang tidak bersifat final namun ada proses lain yang harus dilalui yaitu melakukan proses balik nama, untuk barang tetap dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan sedangkan untuk barang bergerak/kendaraan bermotor ke kantor Samsat.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan kaidah yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 312K/KTUN/1996 dan Nomor 47 K/TUN/1997 yang mana kaidah tersebut akan dipergunakan untuk menilai dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat V yang pada pokoknya mengemukakan bahwa risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara adalah suatu



bentuk Surat Keputusan Tata Usaha Negara, apakah alasan Tergugat I dan Tergugat V cukup beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua kaidah tersebut di atas dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan bahwa risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Kantor Lelang Negara bukanlah Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena risalah lelang hanyalah sekedar Berita Acara lelang yang berisi segala sesuatu tentang pelaksanaan lelang. Selain itu menurut doktrin yang dikemukakan oleh *Ten Berge* bahwa terdapat tiga unsur dalam suatu keputusan tata usaha negara (*besluit*) yaitu keputusan hukum (*beslissing*) secara tertulis, pembentukan/ pernyataan kehendak (*wilsuting/ wilsforming*), dan tindakan hukum publik (*publiekrechtelijk*)¹ dimana dalam risalah lelang tidak ada unsur *beslissing* dan *wilsforming* tersebut sehingga tidak termasuk ke dalam *besluit* atau keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan secara seksama argumentasi eksepsi Tergugat I dan Tergugat V berkaitan Risalah Lelang, dan yurisprudensi dengan dihubungkan dengan ketentuan pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Risalah lelang yang didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat V adalah tidak termasuk ke dalam *besluit* sehingga Majelis Hakim memandang bahwa dalil alasan pengajuan eksepsi terhadap gugatan perkara *a quo* tidak dalam cakupan *Onrechtmatige Overheidsdaad*, sehingga dalil tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa meskipun argumentasi Tergugat I dan Tergugat V tidak tepat, namun terkait menjadi kewajiban bagi Majelis Hakim secara *Ex Officio* untuk mempertimbangkan tentang kewenangan mengadili tersebut, hal ini juga sebenarnya sejalan dengan posita eksepsi Tergugat I yang menyatakan secara *ex-officio*, hakim harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim akan menggunakan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) (Perma Nomor 2 tahun 2019) sebagai landasan hukum untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

¹ Ten Berge, et.al., *Bestuuren door de overheid*, (Zwolle, Tjeenk Willing, 1996), 138



Menimbang, bahwa untuk menyatakan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara *in casu*, Majelis Hakim perlu memeriksa dua hal utama yaitu pertama, apakah pihak-pihak sebagai subjek hukum dalam perkara ini tidak termasuk dalam ketentuan Pasal 1 ayat 2 Perma Nomor 2 tahun 2019 yang mana menyatakan pejabat pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya, dan yang kedua apakah pokok materi perkara yang diajukan Penggugat tidak termasuk dalam ketentuan pada Pasal 2 ayat 1 Perma Nomor 2 tahun 2019 yang menyatakan Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara?

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dengan seksama terhadap subjek-subjek hukum yang digugat oleh Penggugat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya sebagai Tergugat IV, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai Tergugat VI, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Trenggalek sebagai Tergugat VII, didapatkan fakta bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) – Kementerian Keuangan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. KPKNL yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka baik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya sebagai Tergugat IV, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai Tergugat VI, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Trenggalek sebagai Tergugat VII, menurut Majelis Hakim adalah merupakan pejabat pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 2 Perma 2 Nomor 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah materi gugatan Penggugat adalah materi tentang Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat 1 Perma 2 tahun 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa gugatan Penggugat secara seksama, khususnya pada posita gugatan poin 13 yang menyatakan pada pokoknya:

“, dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum atau setidaknya tidaknya menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;”

Poin 14, yang menyatakan :

“.....dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 sebagaimana yang telah diuraikan diatas, menjadikan hak terhadap Penggugat untuk menuntut segala Ganti Rugi dan Biaya yang ditimbulkan akibat dari Perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 tersebut....”

dan petitum poin 2 gugatan Penggugat yang menyatakan

“Menetapkan kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5, Tergugat 6 dan Tergugat 7 atas perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum”

Dalam posita-posita yang saling bersesuaian dengan petitum Penggugat telah memohonkan Tergugat IV, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka menurut Majelis Hakim hal ini memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat 1 Perma Nomor 2 tahun 2019, yang mana Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya sebagai Tergugat IV, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai Tergugat VI, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Trenggalek sebagai Tergugat VII adalah kewenangan peradilan tata usaha negara, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek haruslah menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan *in casu*, sehingga haruslah dinyatakan eksepsi Tergugat I berkaitan dengan kompetensi absolut dikabulkan,

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dikabulkan, maka sudah seharusnya Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau

Halaman 56 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), Pasal 134 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi absolut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Trenggalek tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.565.000,-(limaratus enampuluhlima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek, pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023, oleh kami, Eko Supriyanto, S.H., M.H.Li., sebagai Hakim Ketua, Marcellino Gonzales, S.H., M.Hum., LL.M., Ph.D., dan Rivan Rinaldi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk tanggal 9 Agustus 2023, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sigit Dian Sarifudin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Trenggalek dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Marcellino Gonzales, S.H., M.Hum.,LL.M.,Ph.D., Eko Supriyanto, S.H., M.H.Li.

Rivan Rinaldi, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Sigit Dian Sarifudin, S.H

Halaman 57 dari 57 hal. Putusan Sela Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Trk

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)