



**P U T U S A N**

**Nomor 71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kediri yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

**RINA YUNI ASTUTI**, bertempat tinggal di Dsn. Ringin Sari RT. 003/RW. 004, Kel. Ringin Pitu, Kec. Kedung Waru, Kabupaten Tulungagung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emil Ma'ruf, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum 'EMIL & REKAN', beralamat kantor di Taman Pondok Jati Blok DE No. 02, Ds. Geluran, Kec. Taman, Sidoarjo, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2023, sebagai **Pelawan**;

lawan:

1. **SUSANTO TJUATJA**, bertempat tinggal di Jl. Nginden Intan Barat IV/C-1-26, RT. 005/RW. 011, Kel. Nginden Jangungan, Kec. Sukolilo, Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suprianto, S.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum "SUPRIANTO, S.H. & PARTNERS", beralamat kantor di Blimbing RT. 02 RW. 02 Kel. Banjaranyar, Kec. Tanjunganom, Kab. Nganjuk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2023, sebagai **Terlawan I**;
2. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. Cab. Tanjung Perak Surabaya**, berkedudukan di Jl. Perak Barat No. 357-375, Kel. Perak Utara, Kec. Pabean Cantikan, Surabaya, Jawa Timur, diwakili oleh Ganjar Nugraha, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Surabaya Tanjung Perak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arif Tri Cahyono dan kawan-kawan, seluruhnya karyawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2023, sebagai **Terlawan II**;
3. **CV. AGUNG**, berkedudukan di Jl. Dukuh No. 70, RT. 001/RW. 005, Kel. Nyamplungan, Kec. Pabean Cantikan, Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Terlawan III**;
4. **HERMAN SANTOSO**, bertempat tinggal di Jl. Balai kambing No. 114, RT. 14/RW. 05, Desa Blabak, Kec. Pesantren, Kota Kediri 64135, sebagai **Terlawan IV**;
5. **KO. TJUNAIDY WIBOWO**, bertempat tinggal di Jl. Dukuh No. 70, RT. 001/RW. 005, Kel. Nyamplungan, Kec. Pabean Cantikan, Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Terlawan V**;
6. **NJO SHE JONG**, bertempat tinggal di Jl. Dukuh No. 70, RT. 001/RW. 005,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Nyamplungan, Kec. Pabean Cantikan, Surabaya, Jawa Timur, sebagai  
**Terlawan VI;**

- 7. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG**, berkedudukan di Jl. S. Supriadi No. 157, Kel. Bandung Rejosari, Kec. Sukun, Kota Malang, diwakili oleh Heru Pambudi, Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto dan kawan-kawan, seluruhnya adalah pegawai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2023, sebagai **Terlawan VII;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 27 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 29 September 2023 dalam Register Nomor 71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah istri sah Terlawan-IV yang telah melangsungkan perkawinan pada tanggal 29 April 1992 sebagaimana Kutipan Akta Nikah No. 65/65/IV/1992 yang diterbitkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kecamatan Gondang, Kab. Tulungagung;
2. Bahwa Terlawan-III adalah suatu Perseroan Komanditer yang didirikan dan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Dukuh No. 70, RT. 001 / RW. 005, Kel. Nyamplungan, Kec. Pabean Cantikan, Surabaya – Jawa Timur didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 2 tanggal 16-1-2006 yang dibuat dihadapan James Ridwan Efferin, S.H, Notaris di Surabaya, dimana Terlawan-VI berkedudukan selaku Direktur CV. AGUNG dan Terlawan-V adalah selaku Pesero Komanditer (diam);
3. Bahwa pada tanggal 04 Juli 2007 antara Terlawan-III, Terlawan-V, dan Terlawan-VI telah mengadakan Perjanjian Kredit dimana Terlawan-II sebagai Kreditur (Bank) dan Terlawan-III sebagai Debitur yang diwakili oleh Terlawan-V dan Terlawan-VI sebagai pengambil kredit/Debitur sedangkan Tergugat-IV bertindak sebagai Penjamin yang telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah) sebagaimana:

□ Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan No. 63 tanggal 23 Juni 2008;
- Akta Persetujuan Penggantian Sebagian Agunan No. 58 tanggal 16 September 2008;
- Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009;
- Akta Persetujuan Penggantian Sebagian Agunan No. 57 tanggal 27 April 2009;

dengan jaminan:

1. Persediaan sesuai Neraca posisi per tanggal 31 Maret 2007;
  2. Tanah dan bangunan rumah tinggal di Jl. Mojoklanggru Kidul Nomor 8-10 Surabaya sesuai SHM No. 2113/Kelurahan Mojo, atas nama KO. Tjunaidi Wibowo;
  3. Tanah dan Bangunan Ruko di Jl. Kembang Jepun Nomor : 55 E dan 55 F, Surabaya sesuai SHGB Nomor: 1312 dan 1313/Kelurahan Bongkaran, atas nama Njo She Jong;
  4. Tanah dan Bangunan Gudang di Kompleks Pergudangan Margomulyo Permai Blok F 22, Surabaya, sesuai SHM Nomor: 1005 dan 1041/Kelurahan Greges, atas nama Nyonya Njo She Jong;
  5. Tanah dan Bangunan Gudang di Jl. Sidodadi Nomor : 166, Surabaya, sesuai SHGB Nomor : 3/Kelurahan Sidotopo, atas nama Ko Tjunaidi Wibowo;
  6. Tanah dan Bangunan Villa di Jl. Bintang Kejora, Desa Pacet, Mojokerto, sesuai SHM Nomor : 850/Desa Pacet, atas nama Herman Santoso;
  7. Tanah kosong di Jl. Bukit Golf Internasional GB 3 No. 20, Kelurahan Lakarsantri yang dibalik nama keatas nama Nyonya Njo She Jong;
  8. Tanah kosong di Jl. Bintang Kejora, Desa Pacet – Mojokerto, sesuai SHM Nomor : 108/Desa Pacet, atas nama Herman Santoso;
4. Bahwa sebagaimana Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007, dimana Terlawan-IV bertindak sebagai Penjamin tanpa pernah melibatkan Pelawan sebagai istrinya padahal pada saat penandatanganan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007, antara Pelawan dan Terlawan-IV telah terikat dalam perkawinan yang sah dan yang dijadikan agunan oleh Penjamin/Terlawan-IV adalah harta bersama dengan Pelawan sehingga seharusnya atas persetujuan dan juga seijin Pelawan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebagaimana Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009, telah dijadikan agunan diantaranya atas nama Terlawan-IV berupa:
- 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:
    - SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
    - SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
    - SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
    - SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
    - SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - b. sebidang tanah Hak Milik No. 1052/Desa Blabak seluas : 1.210 M2 lebih lanjut diuraikan dalam gambar situasi tanggal 09 Juli 1997 Nomor : 4991/1997 yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri;
  - c. sebidang tanah Hak Milik No. 171/Desa Rejomulyo seluas : 217 M2 lebih lanjut diuraikan dalam gambar situasi tanggal 15 Februari 1994 Nomor : 367/1994 yang terletak di Jalan Rejomulyo VII Nomor : 226, Desa Rejomulyo, Kecamatan Kota Kediri, Kotamadya Kediri;
  - d. sebidang tanah Hak Milik No. 211/Desa Manyaran seluas : 3.525 M2 lebih lanjut diuraikan dalam surat ukur tanggal 19 Juni 2002 Nomor : 06/Manyaran/2002 yang terletak di Jalan Makam, Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kab.Kediri;
6. Bahwa Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009, telah dijadikan agunan diantaranya atas nama Terlawan-IV sebagaimana dalil poin 5 (lima) diatas tidak pernah melibatkan dan atau tanpa persetujuan maupun seijin Pelawan sebagai istri Terlawan-IV, padahal obyek jaminan a quo yang khususnya atas nama Terlawan-IV adalah harta bersama dalam perkawinan antara Pelawan dan Terlawan-IV sehingga Pelawan mempunyai hak bagian dari obyek jaminan a quo, oleh karenanya Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007 dan akta-



akta lainnya termasuk Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009 **adalah patut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;

7. Bahwa karenanya segala akta-akta maupun surat-surat dalam bentuk apapun juga yang bersifat perjanjian kredit antara Terlawan-II dan Terlawan-III, Terlawan-V, Terlawan-VI serta Terlawan-IV yang menjadikan harta bersama antara Pelawan dan Terlawan-IV sebagai obyek jaminan pada Terlawan-II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pelawan dalam bentuk apapun dan atau kepada siapapun juga harus dinyatakan **batal demi hukum atau dinyatakan dibatalkan, setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**;
8. Bahwa Perjanjian Kredit tanggal 04 Juli 2007 antara Terlawan-III, Terlawan-V, dan Terlawan-VI dengan Terlawan-II sebagai Kreditur (Bank) dan Terlawan-III sebagai Debitur yang diwakili oleh Terlawan-V dan Terlawan-VI sebagai pengambil kredit/Debitur sedangkan Tergugat-IV bertindak sebagai Penjamin **secara Melawan Hukum dan saat ini sedang dalam proses gugatan perdata** tentang pembatalan Perjanjian Kredit sebagaimana **perkara perdata No. 396/Pdt. G/2023/PN. Sby** yang sekarang masih dalam pemeriksaan tingkat pertama;
9. Bahwa ternyata pada tanggal 30 Agustus 2022 terhadap barang jaminan yang atas nama Terlawan-IV sebagai Penjamin berupa : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

- ☐ SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

telah Terlawan-II ajukan permohonan lelang kepada Terlawan-VII dan dimenangkan oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Pelawan akhirnya bisa mendapatkan informasi mengenai lelang terhadap onyek jaminan a quo yang dimenangkan oleh Pemenang Lelang (Terlawan-I), dan diketahui ternyata harga lelang barang jaminan dan laku terjual dengan harga pembelian sebesar Rp. 10.000.100.000,- (sepuluh milyar seratus ribu rupiah);
11. Bahwa harga yang terjual dan telah dibeli oleh Terlawan-I adalah jauh dibawah harga pasar yaitu  $\pm$  Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) dan limit lelang yang ditetapkan oleh Terlawan-II sangat jauh dibawah harga pasar, dan sekarang oleh Terlawan-I telah dimintakan Eksekusi Pengosongan;
12. Bahwa selain itu apabila Debitur Cidera Janji maka seharusnya jaminan milik Debitur terlebih dahulu yang dilakukan pelelangan dan apabila belum mencukupi baru jaminan milik Penjamin sebagaimana ketentuan **Pasal 1831 KUH Perdata** yang berbunyi: *"Penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali debitur lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya."* namun kenyataannya oleh Terlawan-II secara bersamaan dilakukan pelelangan jaminan milik Debitur dan jaminan milik Penjamin;
13. Bahwa atas perbuatan Terlawan-VII yang melakukan lelang terhadap barang jaminan a quo atas nama Terlawan-IV atas permintaan Terlawan-II adalah perbuatan yang bertentangan dengan peraturan dan hukum sehingga sangat merugikan Pelawan;
14. Bahwa oleh karenanya lelang terhadap terhadap barang jaminan sertifikat : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:
  - SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Pelawan dan telah dimenangkan lelang oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah **patut dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;

15. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas Pelawan mohon agar Pelaksanaan Lelang oleh Terlawan-VII terhadap : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

- ☐ SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- ☐ SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Penggugat, bertentangan dengan peraturan dan hukum yang berlaku tersebut **layak untuk dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**;

16. Bahwa tindakan Para Terlawan yang telah jelas-jelas dan nyata-nyata melawan hukum tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan, yaitu berupa terzalimi-nya dan keterbatasan hak-hak Pelawan sebagai pihak yang juga mempunyai bagian hak terhadap obyek jaminan a quo serta biaya-biaya dalam melakukan upaya hukum untuk mendapatkan keadilan ini, baik secara materiil maupun immateril kepada Pelawan, maka sangat patut Pelawan mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

**Materiil:**

Harga pasar obyek jaminan a quo atas nama Terlawan-IV adalah ± sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);

**Imateriil:**

Terganggunya kehidupan rumah tangga Pelawan dengan Terlawan-IV serta terganggunya konsentrasi terhadap usaha yang dijalankan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan sehingga menyebabkan usaha Pelawan juga mengalami kerugian dengan ditinggal oleh pelanggan yang apabila dinilai uang sejak diketahuinya permasalahan hingga sekarang adalah  $\pm$  sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

17. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Para Terlawan, maka Pelawan juga memohon agar Para Terlawan dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

18. Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia-sia, maka Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kediri Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservator beslag) terhadap : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

□ SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);

□ SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);

□ SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);

□ SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);

□ SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);

19. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*alleged opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

20. Bahwa Pelawan sebagai pihak yang juga mempunyai bagian hak terhadap obyek jaminan a quo sangat dirugikan sekali atas diletakannya sita Eksekusi sebagaimana Penetapan Eksekusi No. 6/Pdt.Eks/2023/PN. Kdr terhadapnya;

Maka berdasarkan hal-hal dan penjelasan-penjelasan yang telah diuraikan, sampaikan dan paparkan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara a quo yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada tingkat ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;
4. Menyatakan pelawan adalah sebagai pihak yang juga mempunyai bagian hak terhadap obyek jaminan a quo berupa : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:
  - SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
5. Memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Kediri untuk meneguhkan Eksekusi No. 6/Pdt.Eks/2023/PN. Kdr, sampai putusan perkara perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 6/Pdt.Eks/2023/PN. Kdr, tidak sah dan tidak berharga;
7. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 6/Pdt.Eks/2023/PN. Kdr, tidak dapat dilaksanakan (Non Ekecutable);
8. Menyatakan lelang terhadap terhadap barang jaminan sertifikat : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:
  - SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
  - SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

□ SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Pelawan dan telah dimenangkan lelang oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah **batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;

9. Memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Kediri untuk mengangkat kembali sita Eksekusi No.6/Pdt.Eks/2023/PN. Kdr sepanjang mengenai bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;

10. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Pelawan sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

**Materiil:**

Harga pasar obyek jaminan a quo atas nama Terlawan-IV adalah ± sebesar Rp. 25.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);

**Imateriil:**

Terganggunya kehidupan rumah tangga Pelawan dengan Terlawan-IV serta terganggunya konsentrasi terhadap usaha yang dijalankan oleh Pelawan sehingga menyebabkan usaha Pelawan juga mengalami kerugian dengan ditinggal oleh pelanggan yang apabila dinilai uang sejak diketahuinya permasalahan hingga sekarang adalah ± sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

11. Menghukum Para Terlawan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

12. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (Conservator beslag) terhadap : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

□ SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

□ SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

□ SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

□ SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

13. Menyatakan putusan ini ini dijalankan segera walaupun ada banding ataupun kasasi atasnya;

14. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan, Terlawan I dan Terlawan VII datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 Oktober 2023, tanggal 12 Oktober 2023, dan tanggal 7 November 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui mediasi dengan menunjuk MAULIA MARTWENTY INE, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kediri sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr tanggal 26 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya proses pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **1. Eksepsi tentang kompetensi absolut**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa melihat Petitum angka 8 (delapan) dalam Gugatan Pelawan menyebutkan dan memohon agar dinyatakan batal demi hukum lelang terhadap barang jaminan: 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 13.800 M<sup>2</sup> sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 yang telah disebutkan pada petitum angka 8 (delapan) yang telah diajukan Permohonan Lelang oleh Terlawan II;

Terlawan VII adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang tugas pokoknya melayani Permintaan untuk dilakukan Pelelangan Umum yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06 Tahun 2020 dan Produknya berbentuk Risalah Lelang;

Apabila memperhatikan dalil petitum Pelawan tersebut dimana Pelawan mohon agar apa yang dilaksanakan oleh Terlawan VII sebagai pejabat Tata Usaha Negara untuk dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Mengingat sejak adanya Peraturan Mahkamah Agung yang menyatakan Gugatan Fiktif Positif sebagaimana UU No. 30 tahun 2014 bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Risalah Lelang yang diterbitkan Terlawan VII adalah merupakan Produk Pejabat Tata Usaha Negara dan sesuai ketentuan Pasal 53 UU No. 5 tahun 1986 untuk dinyatakan batal atau tidak sah terhadap Keputusan Tata Usaha Negara adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Pelawan semestinya menyurati terlebih dahulu terkait keberatan atas Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Terlawan VII / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang berkaitan dengan prosedur dan proses lelangnya apabila Pelawan merasa keberatan atas adanya lelang obyek a quo, dan Pelawan dapat juga mengajukan banding keatasannya apabila Surat Keberatan tidak ditanggapi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang sebagai pejabat tata usaha negara;

Maka berdasarkan **Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986** permasalahan Petitum Pelawan angka 8 (delapan) Pelawan yang meminta agar lelang dinyatakan Batal harus dibuktikan melalui Gugatan yang ditujukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Oleh Karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Kediri menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena permintaan Pelawan tersebut adalah Kewenangan Absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

## 2. **Eksepsi tentang Gugatan Pelawan Kabur**



Sesuai dalil gugatan Pelawan Petitum angka 8 (delapan) dalam Gugatan Pelawan menyebutkan dan memohon agar dinyatakan **batal demi hukum** Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 yang telah dilakukan oleh Terlawan VII

Tugas dan Fungsi Pokok Terlawan VII adalah melelang di pelelangan Umum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, atas Pengajuan oleh Terlawan II yang telah sesuai prosedur sehingga sudah sepatutnya gugatan Pelawan dinyatakan tidak diterima karena kabur

Sesuai dalil gugatan Pelawan Petitum angka 10 (sepuluh) dalam Gugatan Pelawan menyebutkan untuk menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil maupun imateriil Pelawan sebesar Rp. 30.000.000.000 (tiga puluh milyar rupiah), Pelawan hanya mengglobalkan saja dan tidak memerinci kerugian yang dialami

Dalil demikian jelas dalil yang kabur dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima terutama Para Terlawan selain dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dimintakan dihukum tanggung renteng kerugian yang tidak jelas dalil gugatannya,

### **3. Eksepsi Gugatan Pelawan Kurang Pihak**

Bahwa memperhatikan Posita pada point nomor 11 (sebelas) mengenai penetapan nilai limit yang digunakan oleh Terlawan II adalah berdasarkan atas Kantor Jasa Penilai Publik dan telah dilakukan Appraisal Independent, dimana Terlawan II pada saat mengajukan Penjualan / Pelelangan melalui Terlawan VII semestinya telah tunduk dan taat atas ketentuan Permenkeu No. : PMK No. 106 / PMK.06 / 2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/ 2020, terkait Apraisal Independent, sehingga Gugatan Pelawan semestinya kurang pihak apabila telah dirugikan atas penetapan nilai limit yang telah digunakan oleh Terlawan II, sebagai dasar untuk mengajukan permohonan lelang pada Terlawan VII, sehingga sudah sepatutnya Kantor Jasa Penilai Publik yang digunakan oleh Terlawan II untuk menetapkan nilai limit semestinya dimasukkan sebagai Para Pihak dalam perkara a quo.

Oleh karenanya Kantor Jasa Penilai Publik yang tidak dimasukkan sebagai Para Pihak dalam Gugatan a quo, sudah sepatutnya Gugatan Pelawan dinyatakan untuk ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima karena kurang pihak

### **4. Eksepsi tentang Gugatan Pelawan Nebis In Idem**

Bahwa perkara Perlawanan ini telah di periksa oleh Majelis Hakim Pada **Pengadilan Negeri Surabaya yang teregister dalam perkara daftar nomor : 396/Pdt.G/2023/PN.Sby**, yang saat ini diperiksa dalam agenda pemeriksaan bukti awal, dimana Terlawan I dalam perkara tersebut sebagai Tergugat VII,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Pelawan tentang obyek dan materi pokoknya sama dengan perkara **396/Pdt.G/2023/PN.Sby**, oleh karenanya Gugatan Pelawan dapat dinyatakan Nebis In Idem, dan sudah sepatutnya Eksepsi Terlawan I patut untuk dinyatakan diterima, karena Pelawan berdalil Gugatan Perlawanan ini sengaja diajukan di Pengadilan Negeri Kediri hanya untuk mengolor waktu atas Penetapan Eksekusi Nomor : 6/Pdt.Eks/2023/PN.Kdr yang dimohonkan oleh Terlawan I

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam Pokok Perkara dan Terlawan I menolak seluruh dalil dari Pelawan, kecuali yang dianggap benar oleh Terlawan I
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan pada Poin 1 s/d poin 3 Terlawan I memberikan tanggapan sebagai berikut:
  - Pelawan mengakui Terlawan IV sebagai penjamin dan Terlawan V, Terlawan VI sebagai Debitur mempunyai pinjaman pada Terlawan II dengan jaminan sebagaimana yang disebutkan pada Posita point 3 Gugatan Pelawan dan sudah dipasang hak tanggungan sesuai ketentuan UU No. 4 tahun 1996
  - Dalam dalil gugatan tidak dijelaskan kapan dan dimana harta bersama itu diperoleh antara Pelawan dan Terlawan IV, sehingga Pelawan dibebani pembuktian berkaitan dengan harta bersama yang diperoleh selama perkawinan, apabila Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka sudah sepatutnya Gugatan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
  - Bahwa perkara Perlawanan ini telah di periksa oleh Majelis Hakim Pada **Pengadilan Negeri Surabaya yang teregister dalam perkara daftar nomor : 396/Pdt.G/2023/PN.Sby**, yang saat ini diperiksa dalam agenda pemeriksaan bukti awal, dimana Terlawan I dalam perkara tersebut sebagai Tergugat VII
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan pada Poin 4 s/d poin 6 Terlawan I memberikan tanggapan sebagai berikut:
  - Pelawan menguraikan dengan jelas adanya Fasilitas Kredit dengan jaminan serta adanya Pemasangan Hak Tanggungan memberikan Kuasa kepada Terlawan II untuk memasang Hak Tanggungan / Hak mendahului apabila debitur Wanprestasi, oleh karenanya Pemasangan hak Tanggungan adalah atas persetujuan debitur
  - Pelawan juga memahami ketentuan Pasal 6 Jo pasal 20 UU No. 4 tahun 1996, sehingga Terlawan II dapat menjual secara lelang atas yang telah dijamin dan hasilnya dipergunakan untuk menurunkan kewajiban

Halaman 14 dari 76 Putusan Nomor **71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr**

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan pada Poin 7 dan poin 8 Terlawan I memberikan tanggapan sebagai berikut:
  - Bahwa Pelawan mendalilkan Para Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa diuraikan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh Para Terlawan serta kerugian sebesar Rp. 30.000.000.000 (tiga puluh milyar rupiah), perinciannya seperti apa sehingga harus ditanggung secara tanggung renteng oleh Para Terlawan, padahal Terlawan II menjalankan UU No. 4 tahun 1996 dan sesuai ketentuan Undang undang, demikian juga Terlawan VII menjalankan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06 Tahun 2020 dan tidak diuraikan kesalahannya, sedangkan Terlawan VII (KPKNL MALANG) menjalankan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Lelang tidak diuraikan ketentuan mana yang dilanggar, oleh karenanya Terlawan I sebagai pembeli yang beriktikad baik pada pelelangan umum sudah semestinya dilindungi oleh Undang-Undang, sehingga dalil-dalil gugatan Pelawan tersebut kabur dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan pada Poin 9 s.d. poin 11 Terlawan I memberikan tanggapan sebagai berikut:
  - Bahwa mengenai penetapan nilai limit yang digunakan oleh Terlawan II adalah berdasarkan atas Kantor Jasa Penilai Publik dan telah dilakukan Appraisal Independent, dimana Terlawan II pada saat mengajukan Penjualan / Pelelangan melalui Terlawan VII semestinya telah tunduk dan taat atas ketentuan Permenkeu No. : PMK No. 106 / PMK.06 / 2013 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK No. 213/PMK.06/ 2020, terkait Apraisal Independent, sehingga Gugatan Pelawan semestinya kurang pihak apabila telah dirugikan atas penetapan nilai limit yang telah digunakan oleh Terlawan II, sebagai dasar untuk mengajukan permohonan lelang pada Terlawan VII, sehingga sudah sepatutnya Kantor Jasa Penilai Publik yang digunakan oleh Terlawan II untuk menetapkan nilai limit semestinya dimasukkan sebagai Para Pihak dalam perkara a quo. Oleh karenanya Kantor Jasa Penilai Publik yang tidak dimasukkan sebagai Para Pihak dalam Gugatan a quo, sudah sepatutnya Gugatan Pelawan dinyatakan untuk ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima karena kurang pihak
  - Bahwa untuk point-point dalil gugatan Pelawan selebihnya Terlawan I tidak perlu menanggapi karena tidak ada relevansinya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Terlawan I mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Kediri tidak berwenang memeriksa perkara a quo;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkannya menurut hukum;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

### **A. DALAM EKSEPSI**

#### **1. Gugatan Pelawan kabur dan tidak jelas, dimana Pelawan menggugat pada Pengadilan berbeda dengan materi dan petitum yang sama (*obscur libel*) I**

1. Bahwa petitum Pelawan pada angka 8, 10, 11 dan 12 perkara *aquo* adalah:  
(8) Menyatakan lelang terhadap terhadap barang jaminan sertifikat : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

1. SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
2. SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
3. SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
4. SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
5. SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Pelawan dan telah dimenangkan lelang oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(10) Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Pelawan sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

**Materiil :**

Harga pasar obyek jaminan a quo atas nama Terlawan-IV adalah ± sebesar Rp. 25.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah)

**Imateriil :**

Terganggunya kehidupan rumah tangga Pelawan dengan Terlawan-IV serta terganggunya konsentrasi terhadap usaha yang dijalankan oleh Pelawan sehingga menyebabkan usaha Pelawan juga mengalami kerugian dengan ditinggal oleh pelanggan yang apabila dinilai uang sejak diketahuinya permasalahan hingga sekarang adalah ± sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

(11) terkait dengan dwangsom sebesar Rp. 100.000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan.

12) Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (Conservator beslag) terhadap : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

1. SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
2. SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
3. SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
4. SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
5. SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
2. Petitum angka 8, 10, 11 dan 12 dalam perkara *aquo* diatas sama persis dengan petitum yang telah dimintakan oleh Pelawan dalam perkara lain yang telah diajukan oleh Pelawan sebelumnya di PN Surabaya dengan register Perkara nomor: **396/Pdt.G/2023/PN Sby** tanggal 02 Mei 2023 dengan materi gugatan, obyek sengketa dan pihak-pihak yang sama pula.
3. Bahwa pada petitum perkara Nomor : **396/Pdt.G/2023/PN Sby** tanggal 02 Mei 2023 pada angka 5, 6, 7 dan 8 berbunyi sbb:

(5) Menyatakan lelang terhadap barang jaminan : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan



Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

1. SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
2. SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
3. SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
4. SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
5. SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);

dan telah dimenangkan lelang oleh Tergugat-VII sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

(6) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

**Materiil :**

Harga pasar obyek jaminan a quo atas nama Tergugat-III adalah ± sebesar Rp. 25.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah)

**Imateriil :**

Terganggunya kehidupan rumah tangga Penggugat dengan Tergugat-III serta terganggunya konsentrasi terhadap usaha yang dijalankan oleh Penggugat sehingga menyebabkan usaha Penggugat juga mengalami kerugian dengan ditinggal oleh pelanggan yang apabila dinilai uang sejak diketahuinya permasalahan hingga sekarang adalah ± sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

(7) terkait dengan dwangsom sebesar Rp. 100.000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan

(8) Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservator beslag) terhadap : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

1. SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);





2. SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
3. SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
4. SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
5. SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Tergugat-III);
4. **Bahwa dengan materi dan petitum yang sama tersebut diatas adalah tidak jelas (*obscuur libels*) yang dapat menimbulkan dualisme hukum yang dapat menghasilkan pertimbangan hukum dan putusan yang berbeda**
5. Bahwa formulasi Perlawanan Pelawan dengan petitum yang tidak didukung dasar hukum dan dasar fakta yang demikian nyata-nyata mengakibatkan Perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (***obscuur libel***); sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:
  - (i) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);
  - (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
  - (iii) petitum tidak rinci;
  - (iv) **adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;**

Bahwa Sebagaimana putusan MA No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974 yang pada intinya dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas obyek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat , dan dinyatakan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah berperkara tidak jelas. (Vide M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 63)

“Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur”. {Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001}.

Dengan demikian terhadap gugatan/perlawanan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide* Putusan MARI tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975, putusan MARI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974, Putusan MARI nomor



585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001), maka terhadap gugatan Pelawan yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Pelawan a quo **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**;

**2. Perlawanan Pelawan kurang pihak (*error in persona plurium litis consortium*)**

**1. Bahwa Pelawan menyebutkan dalam positanya angka 5, 6, 7 perkara *aquo* yaitu:**

1. Menyatakan batal Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 1 tanggal 04 Juli 2007 beserta akta perjanjian kredit perubahannya dikarenakan Pelawan yang mengaku sebagai istri dari Terlawan IV selaku pemilik obyek lelang berupa:

- SHM No 271, SHM No. 935, SHM No. 923, SHM No. 761, SHM No. 788
- SHM Nomor 1052
- Sebidang tanah SHM No. 211
- Sebidang tanah SHM No. 171

tidak diikut sertakan di dalam perjanjian kredit.

2. Menyatakan batal atas lelang agunan kredit milik Terlawan IV terhadap obyek lelang berdasarkan risalah lelang nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 yang menurut Pelawan adalah merupakan harta bersama Pelawan dan Terlawan IV.

Perlu Terlawan II sampaikan bahwa Akta Persetujuan Membuka kredit nomor 1 tanggal 04 Juli 2007 dan perjanjian perubahan-perubahannya merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat Notaris Rusdi Muljono, dimana di dalam akta tersebut menyebutkan bahwa Terlawan IV menurut **keterangannya adalah belum menikah**.

Bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sehingga terkait keberatan dari Pelawan tersebut harus lah menyertakan Notaris Rusdi Muljono sebagai pihak dalam perkara *aquo* agar terhadap permasalahan menjadi terang.

Bahwa M. Yahya Harahap menerangkan dalam pendapatnya dalam bukunya Hukum Acara Perdata, dimana alasan pengajuan exception *plurium litis consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, maka harus ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai



Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*pluris litisconsortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum. Ketidaklengkapan tersebut membuat gugatan dapat dianggap telah terjadi error in persona karena kurangnya pihak (*plurium litis consortium*)

2. Bahwa untuk penyangkalan terhadap dalil Pelawan terhadap akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rusdi Muljono hanya dapat dibuktikan oleh Notaris Rusdi Muljono itu sendiri, dikarenakan pada saat menghadap notaris selaku pejabat yang ditunjuk oleh Undang-Undang selaku pembuat akta, pastilah keterangan, dokumen dan tanda tangan Terlawan IV selaku pihak dalam akta menimbulkan konsekuensi hukum khususnya pidana perihal tindak pidana pemalsuan surat dan menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dan Pasal 266 ayat (1) KUHPidana.
3. Sehingga penyangkalan Pelawan terhadap Akta Persetujuan Membuka kredit nomor 1 tanggal 04 Juli 2007 dan perjanjian perubahan-perubahannya memerlukan notaris Rusdi Muljono selaku pejabat Notaris yang membuat akta-akta tersebut untuk memberikan fakta bahwa terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat adalah sah dan telah sesuai dengan Pasal 1320 dan 1338 KUHperdata
4. Bahwa formulasi Perlawanan Pelawan yang tidak mengikutsertakan Notaris Rusdi Muljono sebagai pihak dalam perkara *aquo* menjadikan gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk *plurium litis consortium*;

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

*Vide :*

- Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
- Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
- Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
- Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975; Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979;



**M A K A** sesuai hukum acara yang berlaku terhadap Perlawanan Pelawan yang mengandung cacat formil kurang pihak (*error in persona plurium litis consortium*) yang demikian sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

### 3. Perlawanan Pelawan Premature (*Exceptio Dilatoria*)

1. Bahwa Pelawan menyebutkan dalam posisinya angka 8 perkara *aquo* yaitu :  
☐ Gugatan terkait dengan pembatalan akta perjanjian dan perubahan2nya saat ini sedang dalam proses gugatan perdata nomor : **396/Pdt.G/2023/PN Sby** tanggal 02 Mei 2023 di Pengadilan Negeri Surabaya yang masih dalam pemeriksaan Pengadilan Tingkat Pertama
2. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, Pelawan telah mengajukan gugatan terhadap yang objek sengketa dan petitum yang sama pada badan peradilan yang sama dengan gugatan *a quo*, yaitu di Pengadilan Negeri Surabaya dalam Perkara Nomor **396/Pdt.G/2023/PN Sby** tanggal 02 Mei 2023, yang mana perkara tersebut saat ini masih dalam proses pemeriksaan Majelis Hakim.
3. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas terbukti bahwa Perlawanan Pelawan adalah prematur yakni belum waktunya diajukan. Sebab, berkaitan dengan gugatan yang Pelawan ajukan di Pengadilan Negeri Surabaya nomor perkara **396/Pdt.G/2023/PN Sby** tanggal 02 Mei 2023 terhadap objek, subjek maupun materi perkara yang sama dengan gugatan *a quo*, seharusnya Pelawan menunggu dulu sampai diputusnya perkara tersebut hingga berkekuatan hukum tetap.

**M A K A** Oleh karena Perlawanan Pelawan prematur (belum waktunya diajukan), berhubung gugatan yang sama dengan materi perkara, objek maupun subjek gugatan yang sama sedang dalam tahap proses pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Surabaya dan belum berkekuatan hukum tetap, maka gugatan *a quo* sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard/NO);

### 4. Perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) II

1. Bahwa Pelawan menyebutkan dalam petitumnya memohon:  
“ Menyatakan lelang terhadap terhadap barang jaminan sertifikat : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:  
☐ SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);



- SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Pelawan dan telah dimenangkan lelang oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”

2. Bahwa dalil Pelawan tidak sesuai dengan fakta hukum yang jelas dan tidak tepat, mengingat lelang yang dilakukan telah terjual berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 dimana terhadap obyek lelang telah terjual pada tanggal 30 Agustus 2022.

Dasar hukum yang digunakan oleh Terlawan II dalam melakukan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana Pelawan telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan tersebut hingga **diumumkan melalui surat kabar**.

Dengan demikian Terlawan II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak benar dalil Pelawan yang menyatakan Terlawan II telah melakukan Perbuatan Melanggar hukum.

memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi, Terlawan II mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri (*Eigenmachtige Verkoop*) melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

Faktanya bahwa Terlawan III **tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/melunasi kredit (wanprestasi)** kepada Terlawan II sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati (**cidera janji/wanprestasi**); sesuai dengan Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan butir 1a huruf e, yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan





tidak diperlukan persetujuan debitor atau pun penjamin untuk pelaksanaan lelangnya".

3. Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (*schuld*);

Namun ternyata tidak satu pun dalil Pelawan yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Terlawan II, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan prosedur;

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Terlawan II tujukan kepada Terlawan II adalah perlawanan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

4. sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:

- tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);**
- dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
- petitum tidak rinci;
- adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;**

Bahwa Sebagaimana putusan MA No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974 yang pada intinya dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas obyek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah berperkara tidak jelas. (Vide M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 63)

"Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu



gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur".  
{Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001}.

Dengan demikian terhadap gugatan/perlawanan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide* Putusan MARI tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975, putusan MARI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974, Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001), maka terhadap gugatan Pelawan yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Pelawan a quo **ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;**

5. **Perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) II**

1. Bahwa Pelawan menyebutkan dalam angka 5, 6 dan 7 positanya :

Menyatakan batal demi hukum akta yang bersifat perjanjian kredit yang dibuat antara Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Terlawan VI

Namun di petitum gugatannya tidak meminta sebagaimana yang tercantum di posita angka 5, 6 dan 7 tersebut.

2. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 8 Nomor 3 RBg disebutkan bahwa petitum adalah apa yang diminta atau diharapkan oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan. Tuntutan ini akan terjawab di dalam amar putusan. Oleh karena itu petitum harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat sebab tuntutan yang tidak jelas maksudnya dapat mengakibatkan tidak diterima atau ditolaknya tuntutan tersebut oleh hakim. Disamping itu petitum harus berdasarkan hukum dan harus didukung pula oleh posita, posita yang tidak didukung oleh petitum akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita maka akibatnya tuntutan ditolak oleh hakim;

3. Bahwa dalam teknik penyusunan gugatan harus benarbenar diperhatikan mengenai persyaratan gugatan tersebut yakni syarat formil dan syarat materiil sesuai dengan Pasal 8 nomor 3 Rv (Reglement of de Rechtsvordering). Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima, lebih lanjut Yahya harahap, menjelaskan bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Syarat formil : gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak.



b. **Syarat Materil : dasar gugatan atau dasar tuntutan (fundamentum petendi), dan tuntutan (petitum) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut.**

4. bahwa gugatan yang obscur libel itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi (fundamentum petendi) dengan tuntutan (petitum), sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang obscur libel atau tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan “tidak dapat diterima”, merujuk pada artikel Arti Gugatan Dikabulkan, Ditolak, dan Tidak Dapat Diterima, Yahya Harahap, menjelaskan bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR). Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut Yahya adalah:

1. gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
3. gugatan mengandung cacat atau obscur libel; atau
4. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya;
5. Sehingga dalam hal ini posita yang tidak didukung oleh petitum akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita maka akibatnya tuntutan ditolak oleh hakim;
6. Bahwa selain itu sebagaimana petitum angka 8 Pelawan yang menuliskan:  
(8) Menyatakan lelang terhadap terhadap barang jaminan sertifikat : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

1. SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
2. SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
3. SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);



4. SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
5. SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Pelawan dan telah dimenangkan lelang oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Di dalam petitum angka 8 Pelawan yang meminta batal lelang terhadap obyek sengketa, terhadap bidang tanah yang disengketakan tersebut tidak dinyatakan dengan rinci dan jelas batas-batasnya. Pelawan hanya menyebutkan secara global terkait dengan lokasinya yaitu terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri. Seharusnya Pelawan merinci untuk tiap-tiap SHM tersebut yang berjumlah 5, sehingga dengan tidak di rinci terkait obyek yang disengketakan oleh Pelawan tersebut, menjadikan gugatan menjadi kabur.

sebagaimana dalam Putusan MA No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima", berdasarkan Yurisprudensi tersebut sudah seharusnya pelawan menyatakan secara rinci dalam Posita Gugatan maupun Petitum Gugatan tentang 5 bidang tanah yang disengketakan dengan para Terlawan, dengan demikian sudah patut jika gugatan pelawan tersebut dinyatakan tidak jelas atau kabur dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO) karena tidak beralasan hukum.

7. sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:
  - (v) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond);
  - (vi) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
  - (vii) petitum tidak rinci;
  - (viii) adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;Bahwa Sebagaimana putusan MA No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974 yang pada intinya dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas obyek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna apabila hak Penggugat



atas tanah berperkaranya tidak jelas. (Vide M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 63)

"Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur". {Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001}.

Dengan demikian terhadap gugatan/perlawanan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide* Putusan MARI tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975, putusan MARI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1974, Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001, Putusan MARI No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974), maka terhadap gugatan Pelawan yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Pelawan a quo **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;**

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Terlawan II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II;
4. Bahwa untuk memperjelas pokok permasalahan yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagaimana berikut;
5. Bahwa Terlawan II adalah kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Terlawan III /CV. Agung yang peseronya/diwakili oleh Terlawan V bersama dengan Terlawan VI, sebagaimana tertuang di dalam:
  5. Akta Perjanjian kredit No. 01 tanggal 04-07-2007
  6. Akta Persetujuan dan Penambahan (suplesi) Kredit dan perpanjangan jangka waktu kredit disertai penambahan agunan nomor 63 tanggal 23 Juni 2008
  7. Akta Persetujuan Penggantian Sebagian Agunan nomor 58 tanggal 16 September 2008
  8. Akta Persetujuan dan Penambahan (suplesi) Kredit dan perubahan jangka waktu kredit disertai penambahan agunan nomor 21 tanggal 21 Januari 2009
  9. Akta Persetujuan Penggantian Sebagian Agunan nomor 57 tanggal 27 April 2009





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Rusdi Muljono, SH, Notaris di Surabaya

Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut di atas telah diserahkan dan diikat sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan beberapa bidang tanah atau tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan yang diantaranya (dalam perkara ini dikarenakan terdapat banyak agunan kredit maka Terlawan II hanya sampaikan obyek lelang saja ) yaitu :

a. Sebidang Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 271,
- SHM No. 935
- SHM No. 923
- SHM No. 761, dan
- SHM No. 788

terletak di Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri Kediri, tercatat atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung;

**selanjutnya disebut Obyek Lelang.**

6. Bahwa atas Objek lelang dimaksud sudah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dengan **Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I) No. 105/2009 Tgl 26 Februari 2009.**
7. Namun dalam jangka waktu Perjanjian Kredit ternyata fasilitas kredit yang dinikmati oleh debitur tersebut **bermasalah**, dimana CV AGUNG (Terlawan III) telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) membayar bunga kredit dan pokok kredit sesuai dengan jadwal dalam akta perjanjian kredit, dan saat ini kolektibilitas atau status kredit dari debitur adalah macet. Atas kelalaian dan tidak adanya itikad baik debitur untuk menyelesaikan kewajiban pada Terlawan II dan kredit debitur telah macet, maka Terlawan II telah memberikan beberapa kali surat peringatan agar debitur menyelesaikan kewajibannya namun demikian peringatan-peringatan tersebut tetap diabaikan oleh debitur sehingga Terlawan II melakukan penjualan agunan dengan cara lelang melalui Terlawan VII.
8. Selanjutnya Terlawan II yang mempunyai hak istimewa dalam penjaminan yaitu hak preferent/didahulukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan menjalankan haknya dengan melakukan lelang Hak Tanggungan terhadap obyek lelang pada :

## **LELANG PERTAMA**

9. Lelang Hak Tanggungan dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2018 sebagaimana Surat dari Terlawan VII nomor : S-2326/WKN.10/KNL.03/2018



tanggal 25 September 2018 perihal penetapan jadwal lelang terhadap obyek lelang

10. Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek lelang diumumkan melalui surat kabar pada tanggal 16 Nopember 2018 untuk pelaksanaan lelang tanggal 30 Nopember 2018
11. Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dilakukan pada tanggal 30 Nopember 2018 sebagaimana salinan Risalah lelang nomor 672/47/2018 tanggal 30 Nopember 2018 dengan hasil tidak ada penawaran atau belum laku terjual

**LELANG KEDUA**

12. Lelang Hak Tanggungan dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2022 sebagaimana Surat dari Terlawan VII nomor : S-1432/KNL.1003/2022 tanggal 29 Juli 2022 perihal penetapan jadwal lelang terhadap obyek lelang
13. Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek lelang diumumkan melalui surat kabar pada tanggal 16 Agustus 2022 untuk pelaksanaan lelang tanggal 30 Agustus 2022
14. Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2022 sebagaimana salinan Risalah lelang nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022  
Dengan hasil telah laku terjual lelang kepada Terlawan I.
15. Bahwa lelang Hak Tanggungan telah dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan VII pada tanggal 30 Agustus 2022 sebagaimana risalah lelang nomor 636/47/2022 tertanggal 30 Agustus 2022 terhadap obyek lelang yang merupakan satu hamparan tanah dengan pembeli lelang adalah Terlawan I.  
Dengan telah terbit risalah lelang yang juga merupakan akta otentik, maka telah beralih pula kepemilikan obyek lelang kepada pembeli lelang. Oleh Sebab itu sudah seharusnya terhadap pembeli yang beritikad baik untuk sepatutnya dilindungi oleh hukum
16. Bahwa untuk selanjutnya, Terlawan II akan menanggapi dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan di dalam Perlawanannya.
17. Bahwa Terlawan II membantah dalil Pelawan dalam positanya angka 4, 6 dan angka 7 dimana Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 1 tahun 2007 tanggal 04 Juli 2007 berikut perubahannya berupa addendum perjanjian dan yang terakhir dengan akta No. 21 tanggal 21-01-2009 dibuat secara otentik oleh dan di hadapan notaris Rusdi Muljono SH.  
Sebagaimana posita Pelawan angka 4 dan 5, Terlawan IV ikut menandatangani Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 1 tahun 2007 tanggal 04 Juli 2007 dan Akta Persetujuan Penambahan (suplesi) kredit dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan jangka waktudisertai penambahan agunan No. 21 tanggal 21-01-2009 **sebagai penjamin.**

Didalam penandatanganan Akta otentik tersebut diatas, menyebutkan bahwa Terlawan IV adalah **belum menikah,**

Keterangan mengenai status dari Terlawan IV sebagaimana yang tertuang di dalam Akta kredit Nomor 1 tahun 2007 tanggal 04 Juli 2007 maupun Akta No. 21 tanggal 21-01-2009 tersebut menimbulkan konsekuensi hukum karena dengan status belum menikahnya Terlawan IV selaku penjamin pada saat itu tidak perlu persetujuan dari siapapun karena hal tersebut dilakukan dihadapan pejabat Notaris dan dituangkan ke dalam akta otentik.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik...

Jelas bahwa Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya, dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata

18. Bahwa Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tahun 2007 tanggal 04 Juli 2007 maupun Akta No. 21 tanggal 21-01-2009 tersebut ditandatangani oleh beberapa pihak yaitu:

1. Terlawan II sebagai PIHAK PERTAMA
2. Terlawan V dan Terlawan VI sebagai PIHAK KEDUA/DEBITUR
3. Terlawan III sebagai PENJAMIN
4. Ko Wen Tjwen sebagai PENJAMIN
5. Henny sebagai PENJAMIN dan
6. Hendri sebagai PENJAMIN

Akta Perjanjian Kredit menerangkan mengenai kredit yang diterima oleh Terlawan V dan VI dan selanjutnya Terlawan III yang menurut keterangan di akta otentik belum menikah juga turut menandatangani sebagai Penjamin terhadap kredit tersebut.

Akta Otentik tersebut ditanda tangani dan disepakati oleh pihak-pihak tersebut dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris

Terkait dengan perjanjian kredit telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata.



Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.

Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian apabila dilakukan atas “suatu sebab yang halal” jo Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Dapat disimpulkan, bahwa asalkan bukan karena sebab (causa) yang halal (dilarang) oleh undang-undang, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.

Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan : “setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang”. Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan “tidak cakap untuk membuat perjanjian” adalah :

- Orang-orang yang belum dewasa ;
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;

Sebagaimana Pasal 31 (1) dan (2) UU Perkawinan berbunyi :

(1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

(2) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Sehingga berdasarkan dasar hukum di atas, Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tahun 2007 tanggal 04 Juli 2007 dan Akta No. 21 tanggal 21-01-2009 merupakan satu perjanjian yang sah dan merupakan kesatuan utuh berdasarkan Undang-Undang. Akta-akta tersebut berisikan mengenai kredit yang dikucurkan kepada debitur, jangka waktu, membahas mengenai struktur kredit, hak dan kewajiban debitur banyak hal yang lain, sehingga tidak bisa apabila akta perjanjian kredit tersebut dibatalkan, mengingat para pihak di dalam Akta Perjanjian Kredit dan turunannya tersebut tidak hanya Terlawan IV saja. Selain itu juga Pelawan adalah bukan pihak di dalam Akta Perjanjian Kredit dan turunannya, sehingga Pelawan tidak mempunyai kapasitas untuk meminta pembatalan Akta Perjanjian Kredit yang telah dibuat secara sah, notariil dan sesuai dengan Undang-Undang.

19. Bahwa selain itu, sebagaimana yang Pelawan terangkan, terhadap pembatalan perjanjian kredit masih dalam proses pemeriksaan Pengadilan Tingkat Pertama yaitu Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor register



perkara : **396/Pdt.G/2023/PN Sby**, sehingga dengan belum berkekuatan hukum tetap perkara tersebut, maka sudah seharusnya terhadap dalil Pelawan yang ingin membatalkan risalah lelang tidak terbukti terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan II

20. Bahwa dalil Pelawan pada posita angka 10 dan 11 yang menyatakan harga pasar obyek lelang adalah Rp. 25 Miliar adalah mengada-ada dan tidak berdasar.

Sebelum melakukan lelang, Terlawan II telah melakukan penilaian dengan menggunakan Penilai independence / Kantor Jasa Penilai Publik dan didapatkan hasil:

- Nilai Pasar wajar adalah Rp. 15.607.100.000,- (lima belas miliar enam ratus tujuh juta seratus ribu rupiah)
- Nilai likuidasi adalah Rp. 9.988.500.000,- (Sembilan miliar Sembilan ratus delapan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)

Sesuai Pasal 51 Peraturan Menkeu nomor : 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG menyebutkan :

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang **paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi**”

**Nilai limit terhadap obyek lelang tanggal 30 Agustus 2022 adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)**

Sehingga penetapan nilai limit terhadap obyek lelang adalah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dalil Pelawan yang menyebutkan nilai pasar wajar obyek lelang adalah Rp. 25 miliar merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.

21. Terlawan II menolak dalil Pelawan di dalam positanya angka 12 bahwa jaminan milik debitur terlebih dahulu yang dilakukan pelelangan dan apabila belum mencukupi baru jaminan milik penjamin yang di lelang” dimana Pelawan mendalilkan sesuai dengan Pasal 1831 KUHPdata yang berbunyi “Penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali debitur lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya”

Pelawan kurang memahami makna dari Pasal 1831 KUHPdata diatas, dimana Pasal 1831 merupakan Pasal mengenai *personal guaranty* atau penanggungan hutang oleh pihak ketiga. Menurut Pasal 1820 KUHPdata penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak ketiga, guna





kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala ia sendiri tidak memenuhinya.

Personal Guaranty atau penanggungan tidak memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditur. Kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren yaitu mempunyai hak menagih kepada penjamin/penanggung hutang secara bersaing dengan kreditur lainnya (unsecured kreditur).

Berbeda dengan kreditur yang memegang benda jaminan (Hak Tanggungan), dimana pemegang jaminan kebendaan kreditur mempunyai kedudukan yang lebih baik sebagai kreditur separatis yang mempunyai hak untuk di dahulukan dalam pelunasan hutang (secured kreditur).

22. Selanjutnya ketentuan mengenai hak istimewa berupa hak didahulukan yang terdapat pada Hak Tanggungan oleh karena **tidak ada penyelesaian dan itikad baik** dari debitur untuk melunasi semua hutangnya kepada Terlawan II berdasarkan pada ketentuan hukum melakukan eksekusi agunan kredit melalui pelelangan umum/parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan)** yang menyebutkan bahwa : *"Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah "Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain"

jelas sesuai dengan amanah Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara.

*(Baca Buku Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-*



*Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Prof. Boedi Harsono, halaman 440).*

Sehingga dalil Pelawan yang menyatakan bahwa jaminan milik debitur terlebih dahulu yang dilakukan pelelangan dan apabila belum mencukupi baru jaminan milik penjamin yang di lelang” telah terbantahkan.

**23. Bahwa selain itu juga tertuang dalam Rapat Pleno Kamar Perdata pada (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-VIII dirumuskan bahwa:**

**“Pemegang Hak Tanggungan Beritikad Baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”**

**24. Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang objek Hak Tanggungan oleh Terlawan II melalui Terlawan VII telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;**

Oleh karena itu, dalil Pelawan yang menyatakan pelaksanaan lelang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum tidak didasari alasan hukum yang jelas atau justru berlawanan dengan undang-undang karena akan merugikan Terlawan II sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat; Berdasarkan hal tersebut, seharusnya **tidak ada alasan hukum apapun** bagi Pelawan untuk menyatakan pelaksanaan lelang adalah cacat hukum.

**25. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan pada posita angka 16 dan 17 dimana Pelawan meminta untuk menghukum Para Terlawan membayar kerugian materiil sebesar harga pasar obyek jaminan Rp. 25 milyar dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5 Milyar serta keterlambatan Rp. 100.000 setiap hari keterlambatan memenuhi putusan**

Bahwa Terlawan II dalam menentukan harga limit lelang telah sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi sebagai berikut :

**(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :**

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir;
- c. Harga Perkiraan sendiri.

**(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik**



penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung-jawabkan.

Selanjutnya Pasal 49 angka 1 berbunyi :

“(1) Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)”.

Terhadap penetapan harga limit terhadap obyek lelang oleh Terlawan II yang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), Terlawan II telah menggunakan jasa appraisal independen/KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) dimana berdasarkan penilaian KJPP tersebut :

- Nilai Pasar wajar adalah Rp. 15.607.100.000,- (lima belas miliar enam ratus tujuh juta seratus ribu rupiah)
- Nilai likuidasi adalah Rp. 9.988.500.000,- (Sembilan miliar Sembilan ratus delapan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- **Nilai limit terhadap obyek lelang tanggal 30 Agustus 2022 adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)**

Sedangkan nilai laku lelang adalah sebesar Rp. 10.000.100.000,- (sepuluh miliar seratus ribu rupiah), sehingga nilai laku lelang masih diatas penetapan harga limit atas obyek sengketa dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Berdasarkan pasal 51 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** berbunyi ‘dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi J aminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi’

Dalam melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa, Terlawan II telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga demikian dalil Pelawan yang meminta ganti rugi materiil sebesar Rp. 25 Miliar dan immateriil sebesar Rp. 5 miliar serta dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya adalah mengada-ada karena Pelawan tidak bisa membuktikan dan menjelaskn secara terperinci perbuatan melawan hukum yang mana dilakukan oleh Para Terlawan yang mengakibatkan kerugian pada Pelawan dan sudah sepatutnya untuk ditolak.

Hal ini dipertegas dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Yurisprudensi MARI Nomor : 79K/SIP/1972

"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang"

- Yurisprudensi MARI Nomor : 19K/SIP/1983 tanggal 03 September 1983

Tuntutan ganti rugi maupun uang paksa (dwangsom) baru dapat diajukan apabila para Tergugat telah nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum,

- Yurisprudensi MARI Nomor : 177K/SIP/1975

Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, maka harus ditolak

- Yurisprudensi MARI Nomor : 459K/SIP/1975

Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut.

Sehingga dengan demikian, Petitum Pelawan terkait dengan ganti kerugian sudah sepatutnya untuk **DITOLAK**

26. Bahwa membantah dalil dan permintaan Pelawan pada posita angka 18 dan petitum angka 12 yang meminta untuk dilakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*)

Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) adalah sita jaminan terhadap barang milik tergugat untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata yang nantinya sebagai pelunasan hutang akibat wanprestasi dari Tergugat tersebut.

Dalam perkara *aquo*, justru yang wanprestasi adalah Terlawan III kepada Terlawan II, sehingga terhadap obyek lelang dilakukan lelang Hak Tanggungan sebagai pemenuhan kewajiban dari Terlawan III. Saat ini terhadap obyek lelang telah beralih kepemilikan kepada pembeli lelang yaitu Terlawan I,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga". {Putusan MARI nomor 476 K/Sip/1974 Tanggal 14 Nopember 1974}.

Maka mengingat Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib untuk dilindungi, selain itu juga Terlawan I tidak terkait hubungan hutang piutang dengan Pelawan, maka permohonan sita yang dimohonkan Pelawan tidak ada relevansinya dan sudah sepatutnya petitum angka 12 Pelawan untuk **DITOLAK**.

27. Bahwa atas dasar hal tersebut semakin nyata bahwa Terlawan II sama sekali tidak mempunyai keterkaitan apapun dengan perkara *aquo*, dan Hak-Hak dari Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang Hak Tanggungan haruslah dilindungi oleh hukum dikarenakan hak istimewa preferent yang melekat pada pemegang Hak Tanggungan. Oleh karenanya sesuai hukum acara yang berlaku, demi hukum seluruh tuntutan Pelawan dalam pokok perkara haruslah ditolak.

28. Bahwa dengan demikian Terlawan II dalam hal ini sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Pelawan, karena dalam dalil Perlawanan Pelawan sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Terlawan II sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata, dimana untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (schuld);

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHperdata, terutama unsur terpenting yaitu schuld (adanya kesalahan) TIDAK TERPENUHI. Oleh karenanya, maka Perlawanan ini merupakan Perlawanan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Perlawanan ajukan sebagaimana petitum Perlawanan merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada

29. Selanjutnya mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Terlawan II menuntut pelunasan





hutang tersebut dari penjualan agunan kredit dari Terlawan IV yang telah diikat dengan Hak Tanggungan;

**M A K A** berdasarkan hal-hal tersebut di atas Terlawan II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri untuk memutus perkara *aquo* dengan putusan **MENOLAK** Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan VII memberikan jawaban sebagai berikut:

**Pendahuluan**

1. Bahwa Terlawan VII menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan perlawanan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan kredit Terlawan III, Terlawan V, Terlawan VI, pada Terlawan II dengan Terlawan IV sebagai Penjamin berupa:
  - a. 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 13800 m2 berikut bangunan di Desa/Kelurahan Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian :
    - SHM Nomor 271, luas 3.975 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung;
    - SHM No. 935, luas 1060 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung;
    - SHM No. 923, luas 5190 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung;
    - SHM No. 788, luas 1800 m2, atas nama Herman Santoso;
    - SHM No. 761, luas 1775 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung;

Selanjutnya disebut "**OBJEK PERKARA**", yang dilakukan melalui Terlawan VII atas permohonan dari Terlawan II dengan status laku terjual kepada Susanto Tjuatja (Terlawan I).

- b. Bahwa selain itu Pelawan juga keberatan atas sita eksekusi objek sengketa yang dilakukan oleh Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Kediri.
- c. Bahwa dalam gugatan perlawanannya Pelawan menyatakan Pelaksanaan Lelang objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena objek sengketa merupakan harta Bersama dan objek sengketa dijual dibawah harga pasar.



3. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan VII jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum karena:

- a. Pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK Lelang**) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 sebagai akta otentik.
- b. Penentuan nilai limit lelang berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) PMK Lelang ditetapkan oleh Penjual *in casu* Terlawan II, sehingga merupakan kekeliruan apabila Pelawan menuntut pertanggungjawaban dari Terlawan VII terkait dengan nilai limit lelang tersebut.
- c. Berdasarkan Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit termasuk akta perpanjangan Jangka waktu Kredit disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009, Terlawan IV (Herman Santoso), Terlawan V, dan Terlawan VI atas seluruh barang jaminan, berlaku klausul **Cross and Joint Colateral** atau saling menjamin untuk Fasilitas Kredit yang telah diberikan.
- d. Menurut ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara, Penjamin tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali Debitur lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan Debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya. Namun, **Pasal 1832 KUHPerdara mengatur bahwa barang milik Penjamin dapat disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utang Debitur** apabila:
  - *Penjamin telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;*
  - *Penjamin telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur terutama secara tanggung-menanggung, dalam hal itu, akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;*
  - *jika debitur dapat mengajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;*
  - *jika debitur berada keadaan pailit;*
  - *dalam hal penjaminan yang diperintahkan oleh Hakim.*

Oleh karena itu, Penjamin (Terlawan IV) telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan Debitur secara tanggung menanggung menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Debitur, maka benda jaminan milik Penjamin (Terlawan IV) dapat disita dan dijual terlebih dahulu atau



secara bersama-sama dengan jaminan milik Debitur sesuai dengan ketentuan Pasal 1832 KUHPerdara.

- e. Permohonan pembatalan Risalah Lelang Nomor: Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022, tuntutan ganti rugi dan uang paksa merupakan permohonan yang tidak berdasar hukum karena rangkaian pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Pelawan tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan VII dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
- g. Tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana serta tuntutan ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* Terlawan II. Untuk lebih jelasnya Terlawan VII akan menyampaikan secara lengkap dalam dalil-dalil di bawah ini:

**DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Perlawanan Pelawan *Litis Pendens***

1. Bahwa Pelawan dalam gugatan perlawanannya halaman 4 angka 8 menyatakan "... saat ini sedang dalam proses gugatan perdata tentang pembatalan perjanjian kredit sebagaimana perkara perdata No.396/Pdt.G/2023/PN.Sby yang sekarang masih dalam pemeriksaan tingkat pertama".
2. Bahwa oleh karena terhadap perkara perdata Nomor 396/Pdt.G/2023/PN.Sby sampai saat ini sedang dalam proses pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Surabaya, maka sudah seharusnya perlawanan *a quo* menunggu terlebih dahulu perkara perdata Nomor 396/Pdt.G/2023/PN.Sby tersebut sampai dengan berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa oleh karena terhadap perkara perdata No.396/Pdt.G/2023/PN.Sby sampai saat ini sedang dalam proses pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Surabaya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**B. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa setelah mencermati gugatan Pelawan, maka diketahui gugatan Pelawan merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).



2. Bahwa sebagaimana dalil gugatan perlawanan Pelawan pada halaman 4 angka 6 yang pada intinya **Pelawan meminta Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007 dan akta-akta lainnya termasuk Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit termasuk akta perpanjangan Jangka waktu Kredit disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai hukum mengikat.**
3. Bahwa perjanjian kredit dimaksud diatas dibuat antara Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan Terlawan VI dengan Terlawan II **ternyata dilakukan dihadapan Notaris Rusdi Muljono, S.H.** Akan tetapi, dalam gugatan *a quo*, Pelawan tidak menarik Notaris Rusdmi Muljono, S.H., sebagai pihak. Maka **sudah sepatutnya Notaris Rusdi Muljono, S.H. juga dilibatkan dalam perkara a quo.** Kedudukan Notaris Rusdi Muljono, S.H. yang senyatanya merupakan *prima causa*, artinya subjek hukum tersebut merupakan pihak kunci yang mengetahui dan dapat menjelaskan pokok permasalahan perkara *a quo*.
4. Bahwa dengan tidak ikutnya Notaris Rusdi Muljono, S.H. sebagai pihak dalam gugatan a quo mengakibatkan pemeriksaan perkara ini tidak tuntas serta dapat mempengaruhi pelaksanaan Putusan, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak dapat terikat dengan isi Putusan. Selain itu, dengan ditariknya Notaris Rusdi Muljono, S.H. dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan.
5. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Rusdi Muljono, S.H. sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan : *alasan pengajuan exceptio plurium litis consortium yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, harus ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh*".
6. Bahwa hal tersebut juga bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan: *"Bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil*



mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat” jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1566 K/Pdt/1983 yang menyebutkan: “Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *pluris litis consortium*”.

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan Notaris Rusdi Muljono, S.H. tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan perlawanan *a quo* tidak sempurna karena kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan perlawanan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **C. Eksepsi *obscuur libel* / Kabur**

1. Bahwa gugatan perlawanan Pelawan merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena di dalam gugatan perlawanan Pelawan terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan petitumnya.
2. Bahwa dalam positanya Pelawan mempermasalahkan perjanjian kredit serta pelaksanaan lelang terkait harga limit objek sengketa. Namun, didalam petitumnya Pelawan sama sekali tidak meminta pembatalan perjanjian kredit. Justru Pelawan dalam petitumnya lebih tindakan sita eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN.Kdr terhadap objek sengketa yang sebelumnya tidak diuraikan oleh Pelawan dalam positanya.
3. Bahwa selain itu, dalam petitumnya Pelawan meminta untuk dinyatakan Sebagian pihak yang mempunyai bagian terhadap objek sengketa. Namun, dalam positanya Pelawan tidak menjelaskan hubungan maupun histori secara jelas dengan objek sengketa.
4. Bahwa dikarenakan gugatan perlawanan perlawan tersebut terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan petitumnya, maka terbukti perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mengandung cacat formil karena tidak jelas / kabur, maka demi kepastian hukum sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri yang memeriksa dan mengadili perkara *a* menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terlawan VII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan VII pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan VII mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.





2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan VII dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Terlawan VII akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

3. **Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**

- 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Pelawan maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V serta Terlawan VI.
- 3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui antara Terlawan III in casu CV Agung (dengan Terlawan V selaku Direktur CV Agung dan Terlawan VI selaku Persero Komanditer) dengan Terlawan II telah terjadi perikatan sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007 dan akta-akta lainnya termasuk Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit termasuk akta perpanjangan Jangka waktu Kredit disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009, dengan agunan dan/atau jaminan berupa barang jaminan milik Terlawan IV (objek perkara) dan Terlawan IV sebagai Penjamin.
- 3.3 Bahwa objek perkara (SHM 271, SHM 935, SHM 923, SHM 761, dan SHM 788, Kel. Blabak) tersebut diikat dengan **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 105/2009 tanggal 26 Februari 2009** dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/HY/III/Kec.Pesantren/2009 tanggal 13 Pebruari 2009**.
- 3.4 Bahwa terkait dengan hal tersebut, maka Terlawan VII akan mengutip pendapat Subekti dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perjanjian*", disebutkan setidaknya terdapat empat jenis *wanprestasi*, yaitu:
- Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
  - Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
  - Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
  - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- 4.5. Bahwa fakta selanjutnya, Terlawan III, Terlawan V, dan Terlawan VI tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya tersebut,



maka Terlawan II memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Terlawan III dan Terlawan V agar dapat segera membayarkan angsurannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, namun pada kenyataannya Terlawan III dan Terlawan V tetap tidak dapat melakukan pembayaran tersebut. Sehingga sangat jelas membuktikan bahwa Terlawan III dan Terlawan V selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata).

4.6. Bahwa oleh karenanya Terlawan III dan Terlawan V selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian kredit, maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan (Pasal 6 UUHT).

4.7. Bahwa terlihat jelas Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi yang telah dilakukan oleh Terlawan III, Terlawan V dan Terlawan VI dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan dan dalil-dalil Pelawan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad buruk Pelawan dengan melibatkan Terlawan VII yang sama sekali tidak memiliki sangkut paut terhadap permasalahan perjanjian kredit objek sengketa *a quo*, sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

4. **Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa Oleh Terlawan VII Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku**

4.1. Bahwa Terlawan VII menolak dalil Pelawan pada halaman 5 angka 13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Terlawan VII yang menjual objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan dan hukum sehingga sangat merugikan Pelawan.

4.2. Bahwa dapat Terlawan VII sampaikan, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II melalui perantaraan Terlawan VII merupakan kewajiban hukum Terlawan VII selaku **perantara lelang** berdasarkan pada Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan



Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).

- 4.3.** Bahwa pelelangan atas objek sengketa oleh Terlawan VII merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan atas permohonan dari Terlawan II sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor B.186/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang Hak tanggungan serta Surat Pengantar SKPT.
- 4.4.** Bahwa lelang *a quo* merupakan tindak lanjut atas tindakan wanprestasi dari Terlawan III, Terlawan V dan Terlawan VI sebagai atas Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007 dan akta-akta lainnya termasuk Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit termasuk akta perpanjangan Jangka waktu Kredit disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009, selaku Kreditur, dengan Terlawan IV sebagai penjamin.
- 4.5.** Bahwa atas objek sengketa perkara *a quo* telah diikat dengan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepal **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”** Nomor 105/2009 tanggal 26 Februari 2009 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/HT/III/Kec.Pesantren/2009 tanggal 13 Februari 2009.
- 4.6.** Bahwa sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor 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 peraturan Hukum Acara Perdata”.
- 4.7.** Bahwa permohonan lelang yang diajukan PT. Bank Rakyat Indonesia Surabaya *in casu* Terlawan II merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut **“UU Hak Tanggungan”**). Adapun dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Copy Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 01 tanggal 04 Juli 2007 berikut turunan/tambahan/salinan;
- b. Copy Surat Peringatan I No. B.2174-IX/KC/ADK/07/2012 tanggal 2 Juli 2012;
- c. Copy Surat Peringatan II No. B.2601-IX/KC/ADK/08/2012 tanggal 7 Agustus 2012
- d. Copy Surat Peringatan III No. B.1302-IX/KC/ADK/05/2013 tanggal 23 Mei 2013
- e. Copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B.194/RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022, ditujukan kepada Herman Santoso (Terlawan IV);
- f. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B.194/RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022, ditujukan kepada Nyo She Jong Direktur CV Agung (Terlawan III, Terlawan VI);
- g. Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 271, luas 3.975 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung, terletak di Kel. Blablak, Kec. Pesantren, Kotamadya Kediri, Jawa Timur;
- h. Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 935, luas 1060 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung, terletak di Kel. Blablak, Kec. Pesantren, Kotamadya Kediri, Jawa Timur;
- i. Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 923, luas 5190 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung, terletak di Kel. Blablak, Kec. Pesantren, Kotamadya Kediri, Jawa Timur;
- j. Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 788, luas 1800 m2, atas nama Herman Santoso, terletak di Kel. Blablak, Kec. Pesantren, Kotamadya Kediri, Jawa Timur;
- k. Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) 761, luas 1775 m2, atas nama Herman Santoso dahulu bernama Njo I Tung, terletak di Kel. Blablak, Kec. Pesantren, Kotamadya Kediri, Jawa Timur;
- l. Copy SHT Nomor 105/2009 tanggal 26 Februari 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/HY/III/Kec.Pesantren/2009 tanggal 13 Pebruari 2009;
- m. SKPT Nomor Berkas: 9076/2022 tanggal 22 Agustus 2022 (SHM No. 271) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;
- n. SKPT Nomor Berkas: 9077/2022 tanggal 19 Agustus 2022 (SHM No. 761) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;

Halaman 47 dari 76 Putusan Nomor 71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr

#### 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)



- o. SKPT Nomor Berkas: 9078/2022 tanggal 19 Agustus 2022 (SHM No. 788) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;
- p. SKPT Nomor Berkas: 9079/2022 tanggal 19 Agustus 2022 (SHM No. 923) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;
- q. SKPT Nomor Berkas: 9080/2022 tanggal 19 Agustus 2022 (SHM No. 935) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri;
- r. Surat Pernyataan Nomor: B.184/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022;
- s. Surat Pernyataan Limit Nomor B.185/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022;
- t. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Hak Tanggungan Nomor B. 193-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 dan Surat Nomor B. 194-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022.
- u. Pengumuman Lelang oleh Penjual berupa selebaran pada tanggal 01 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan Pengumuman Lelang oleh Penjual pada Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 16 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua;

**4.8.** Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Terlawan VII melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang.

**4.9.** Bahwa karena seluruh persyaratan legalitas formal subyek dan obyek lelang telah terpenuhi, maka **objek sengketa adalah objek lelang yang sah secara hukum**, sehingga berdasarkan ketentuan dengan Pasal 11 PMK lelang yang berbunyi "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*".

**4.10.** Bahwa guna menindaklanjuti permohonan lelang dari Terlawan II tersebut, Terlawan VII telah menyampaikan surat Nomor S-1432/KNL.1003/2022 tanggal 29 Juli 2022 kepada Terlawan II perihal penetapan jadwal lelang Debitur an. CV. Agung dan meminta kepada Terlawan II untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku.





- 4.11. Bahwa selanjutnya, terhadap rencana pelaksanaan lelang dimaksud Terlawan II telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 1 Agustus 2022 dan Pengumuman lelang kedua melalui koran harian "Memorandum" yang terbit pada tanggal 16 Agustus 2022.
- 4.12. Bahwa selain itu juga terhadap rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh Terlawan II secara patut, kepada Terlawan IV selaku Penjamin melalui Surat Nomor B. 193-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 dan kepada Debitur atau Terlawan VI selaku Direktur CV Agung melalui Surat Nomor B. 194-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022.
- 4.13. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna. Dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut telah menetapkan Susanto Tjuatja *in casu* Terlawan I sebagai Pemenang Lelang.
- 4.14. Bahwa pemenang lelang Susanto Tjuatja merupakan salah satu peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui harga limit serta telah memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang tanggal 30 Agustus 2022 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022, sehingga sudah sepatutnya hak-hak sebagai pemenang lelang wajib dilindungi. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 BAB IX halaman 7 yang berbunyi **"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).**
- 4.15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan VII atas permintaan dari Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan VII bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
- 4.16. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Terlawan VII atas permintaan dari Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Terlawan VII tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum. Dengan demikian sesuai dengan PMK Lelang



Pasal 3 yang berbunyi ***“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”***.

Hal ini sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

***“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”***.

**4.17.** Bahwa Terlawan VII menolak dengan tegas dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan perjanjian kredit yang dibuat oleh Terlawan III, Terlawan V dan Terlawan VI dengan Terlawan II adalah cacat hukum karena objek sengketa yang dijaminakan merupakan harta bersama dan Tindakan Terlawan IV menjaminkan objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Pelawan.

**4.18.** Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**4.19.** Bahwa objek sengketa tercatat atas nama Herman Santoso *in casu* Terlawan IV. Dengan demikian Terlawan IV adalah pemilik sah yang mempunyai hak penuh atas objek sengketa dimaksud termasuk juga menjadikannya sebagai jaminan. Dapat Terlawan VII sampaikan objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama oleh PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya *in casu* Terlawan II.

**4.20.** Bahwa terhadap dalil Pelawan yang menyatakan objek ssengketa merupakan harta Bersama, hal tersebut sudah seharusnya dibuktikan dengan adanya putusan/penetapan dari pengadilan agama. Dengan belum adanya putusan/penetapan dari pengadilan maka objek sengketa tersebut belum dapat diyakini sebagai harta bersama. Oleh karena dalil Pelawan yang menyatakan objek sengketa dalah harta Bersama sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

5.

**Penetapan Nilai limit objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.**

**5.1.** Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan pada halaman 5 angka 11 yang pada pokoknya menyatakan limit lelang yang ditetapkan oleh Terlawan II jauh dibawah harga pasar.

**5.2.** Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Terlawan VII atas permohonan Terlawan II, telah sesuai peraturan



perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor: 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022.

5.3. Bahwa dapat Terlawan VII sampaikan bahwa penentuan nilai limit sepenuhnya menjadi tanggung jawab Terlawan II selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:

- 1) Pasal 1 angka 25 PMK Lelang, Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.;
- 2) Pasal 13 ayat (1) huruf e PMK Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- 3) Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang, Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
- 4) Pasal 52 ayat (5) PMK Lelang, KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

5.4. Bahwa lebih lanjut, terhadap penetapan besaran nilai limit sesuai dengan PMK Lelang Pasal 51 telah diatur sebagai berikut *"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang **paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi**.*

5.5. Bahwa sesuai dengan Surat Penetapan harga limit Terlawan II yaitu Surat Pernyataan Nomor B.185/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022, Terlawan II telah menetapkan nilai limit objek sengketa berdasarkan Nilai Likuidasi sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).

5.6. Bahwa Terlawan II dalam menetapkan limit objek sengketa didasarkan pada penilaian penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo dan rekan Nomor : 00854/2.0025-00/PI/07/0136/1/X/2021 tanggal 15 Oktober 2021. Hal ini telah sesuai dengan PMK Lelang Pasal 48 ayat (1) huruf a yang berbunyi : **Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a.** laporan hasil penilaian oleh Penilai;

5.7. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan



bahwa “pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan”.

- 5.8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang dan harga limit lelang atas objek sengketa, telah berdasarkan pada ketentuan dalam PMK Lelang. Dengan demikian dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan penetapan limit dibawah harga pasar adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya dalil dan alasan Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

6. **Tangkisan Dalil Pelawan yang Menyatakan Apabila Debitur Wanprestasi Seharusnya Jaminan Milik Debitur Terlebih Dahulu yang Dilakukan Pelelangan (1831 KUHPerdara)**

- 6.1. Bahwa Terlawan VII menolak tegas dalil Pelawan yang pada halaman 5 angka 12 yang pada pokoknya apabila Debitur wanprestasi seharusnya jaminan milik Debitur terlebih dahulu yang dilakukan pelelangan dan apabila belum mencukupi baru jaminan milik Penjamin yang dilakukan pelelangan sebagaimana ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara.
- 6.2. Bahwa berdasarkan Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit termasuk akta perpanjangan Jangka waktu Kredit disertai Penambahan Agunan No. 21 tanggal 21 Januari 2009, Barang Jaminan kredit tidak hanya milik Terlawan IV saja, melainkan barang milik Terlawan V dan Terlawan VI (155 barang jaminan). Dalam Akta tersebut, Terlawan IV (Herman Santoso), Terlawan V, dan Terlawan VI **atas seluruh barang jaminan milik Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI, berlaku klausul *Cross and Joint Colateral* atau saling menjamin** untuk beberapa Fasilitas Kredit yang telah diberikan.  
“Atas seluruh agunan tersebut, berlaku klausuka *Cross & Joint Colateral* atau saling menjamin untuk Fasilitas kredit Modal Kerja (KMK-01) dan Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK-02)”
- 6.3. Menurut ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara, Penjamin tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali Debitur lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan Debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya. Namun, **Pasal 1832**



KUHPerdata mengatur bahwa barang milik Penjamin dapat disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utang Debitur apabila:

- Penjamin telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;
- **Penjamin telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur terutama secara tanggung-menanggung, dalam hal itu, akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;**
- jika debitur dapat mengajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;
- jika debitur berada keadaan pailit;
- dalam hal penjaminan yang diperintahkan oleh Hakim.

Oleh karena itu, Penjamin (Terlawan IV) telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan Debitur secara tanggung menanggung menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Debitur, maka benda jaminan milik Penjamin (Terlawan IV) dapat disita dan dijual terlebih dahulu atau secara bersama-sama dengan jaminan milik Debitur sesuai dengan ketentuan Pasal 1832 KUHPerdata.

- 6.4. Bahwa oleh karena itu, dalil Pelawan yang menyatakan apabila Debitur wanprestasi seharusnya jaminan milik Debitur terlebih dahulu yang dilakukan pelelangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1831 KUHPerdata, **terbantahkan** dengan Terlawan IV telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan Debitur (Terlawan III, Terlawan V, dan Terlawan VI) untuk saling menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan sehingga berlaku ketentuan Pasal 1832 KUHPer yakni benda jaminan milik Penjamin (Terlawan IV) dapat disita dan dijual terlebih dahulu atau secara bersama-sama dengan jaminan milik Debitur, sehingga sudah sepatutnya dalil Pelawan dimaksud ditolak oleh Majelis Hakim.

7. **Terlawan VII Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang diajukan Oleh Pelawan**

- 7.1. Bahwa Terlawan VII dengan tegas menolak dalil Pelawan baik dalam posita maupun petitum perlawanannya yang meminta ganti rugi kepada Para Terlawan berupa kerugian materiil sebesar Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan.





- 7.2. Bahwa tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Pelawan dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan VII telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 7.3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II melalui perantara Terlawan VII merupakan kewajiban hukum Terlawan VII selaku **perantara lelang** berdasarkan pada Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang untuk membantu Pemohon lelang dalam pelaksanaan lelang.
- 7.4. Bahwa sesuai dengan PMK Lelang Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l, yang berbunyi :
- Penjual bertanggung jawab terhadap :*
- k. *gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
  - l. *tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.*
- 7.5. Bahwa selain itu, PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya selaku Terlawan II dalam mengajukan permohonan lelangnya telah membuat surat pernyataan Nomor B-184/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Regional Office Surabaya **bertanggung jawab apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana serta membebaskan KPKNL Malang dari segala tuntutan ganti rugi/dwangsom atas pelaksanaan lelang objek sengketa.**
- 7.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana serta tuntutan ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* Terlawan II. Dengan demikian, KPKNL Malang *in casu* Terlawan VII selaku perantara lelang tidak dapat dibebani/dituntut untuk membayar ganti rugi terhadap adanya pelaksanaan lelang. Oleh karenanya dalil Pelawan yang menuntut ganti rugi kepada Terlawan II



tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

7.7. Bahwa tindakan Pelawan tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Terlawan VII sebagai instansi pemerintah dan Terlawan lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur.

7.8. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Pelawan haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Pelawan tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971: Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
- 2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
- 3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

7.9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dalil Pelawan mengenai tuntutan ganti rugi adalah sangat mengada-ada, tidak jelas, dan tidak berdasar hukum. Dengan demikian sudah sepatutnya Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Kediri menolak tuntutan ganti kerugian Pelawan seluruhnya.

8.

**Tanggapan Terlawan VII Terhadap Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Oleh Pelawan.**

8.1. Bahwa Terlawan V II dengan tegas menolak dalil Pelawan baik dalam posita maupun petitumnya mengenai permohonan Pelawan untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*.

8.2. Bahwa permohonan sita jaminan terhadap objek sengketa *a quo* sudah seharusnya ditolak. Hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berbunyi sebagai berikut: ***"Barang yang sudah dijadikan jaminan***



*hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag”.*

- 8.3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan.

9.

**Permohonan Serta Merta Yang Diajukan Oleh Pelawan  
Tidak Berdasar Hukum**

- 9.1. Bahwa Terlawan VII menolak dengan tegas dalil Pelawan baik dalam Posita maupun Petitumnya yang menuntut agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Banding, Kasasi, Verzet maupun bantahan dan upaya hukum lainnya.
- 9.2. Bahwa dapat Terlawan VII sampaikan, 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, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Pelawan bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.



Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Pelawan dalam dalil gugatan perlawanannya, maka tuntutan Pelawan ini harus ditolak.

9.3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi", sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

9.4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Permohonan Serta Merta yang diajukan oleh Pelawan sudah sepatutnya di tolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Terlawan VII;
2. Menyatakan gugatan perlawan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan perlawan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perlawan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menolak tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Pelawan seluruhnya;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan replik dan Terlawan II serta Terlawan VII telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kutipan Akta Nikah Untuk Istri Nomor 65/65/IV/1992 tanggal 29 April 1992 yang diterbitkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Gondang, Kabupaten Tulungagung, diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kartu Tanda Penduduk NIK. 3504035406700002 a.n. RINA YUNI ASTUTI, diberi tanda **P-2**;
3. Fotocopy dari fotocopy, berupa Kartu Keluarga Nomor 35040323040800002 a.n. kepala keluarga HERMAN SANTOSO, diberi tanda **P-3**;
4. Fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV. AGUNG Nomor 2 tanggal 16 Januari 2006, diberi tanda **P-4**;
5. Fotocopy dari fotocopy, berupa Grosse Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007, diberi tanda **P-5**;
6. Focopy dari fotocopy, berupa Salinan Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan Nomor 63 tanggl 23 Juni 2008, diberi tanda **P-6**;
7. Fotocopy dari fotocopy, berupa Grosse Akta Persetujuan Penggantian Sebagian Agunan Nomor 59 tanggal 16 September 2008, diberi tanda **P-7**;
8. Fotocopy dari fotocopy, berupa Grosse Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan Nomor 21 tanggal 21 Januari 2009, diberi tanda **P-8**;
9. Fotocopy dari fotocopy, berupa Grosse Akta Persetujuan Pengantian Sebagian Agunan Nomor 57 tanggal 27 April 2009, diberi tanda **P-9**;
10. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 271, diberi tanda **P-10**;
11. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 935, diberi tanda **P-11**;
12. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 923, diberi tanda **P-12**;
13. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 761, diberi tanda **P-13**;
14. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 788, diberi tanda **P-14**;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1058, diberi tanda **P-15**;
16. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 171, diberi tanda **P-16**;
17. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 211, diberi tanda **P-17**;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Foto-foto Perkawinan antara Pelawan dan Terlawan IV, diberi tanda **P-18**;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Jual Beli Nomor 194/VI/KEC.PST/1995 tanggal 5 Juni 1995, diberi tanda **P-19**;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Jual Beli Nomor 195/VI/KEC.PST/1995 tanggal 5 Juni 1995, diberi tanda **P-20**;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Jual Beli Nomor 196/VI/KEC.PST/1995 tanggal 5 Juni 1995, diberi tanda **P-21**;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Jual Beli Nomor 197/VI/KEC.PST/1995 tanggal 5 Juni 1995, diberi tanda **P-22**;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Jual Beli Nomor 79/III/KEC.PST/1995 tanggal 1 Februari 1996, diberi tanda **P-23**;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor 213/A/1994 a.n. DELIANA SANTOSO yang diterbitkan Kantor Catatan Sipil Dati II Tulungagung tanggal 18 Januari 1994, diberi tanda **P-24**;
25. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1359/A/1998 a.n. DWI RETNO LINGGA SANTOSO yang diterbitkan Kantor Catatan Sipil Dati II Tulungagung tanggal 15 Juli 1998, diberi tanda **P-25**;
26. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor 320/IST/2000 a.n. JULISIANA SANTOSO yang diterbitkan Kantor Catatan Sipil Dati II Tulungagung tanggal 14 Februari 2000, diberi tanda **P-26**;
27. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor 4933/A/2006 a.n. HERLINA SANTOSO yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tulungagung tanggal 23 Agustus 2006, diberi tanda **P-27**;
28. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor 4154/A/2010 yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tulungagung tanggal 4 Juni 2010, diberi tanda **P-28**;
29. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor 1545/PAN.PN.W14-U4/HK.2.4/IX/2023 tanggal 14 September 2023 Hal Mohon Bantuan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan Tegoran (Aanmaning) Perkara Eksekusi Nomor  
6/Pdt.Eks/2023/PN Kdr, diberi tanda **P-29**;

Menimbang, bahwa Pelawan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan dengan di bawah sumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## **1. MUKMININ**

- Bahwa Saksi mengenal Pelawan dan Terlawan IV tetapi tidak kenal dengan terlawan lainnya karena Saksi merupakan teman Pelawan;
- Bahwa Pelawan dan Terlawan IV merupakan pasangan suami istri;
- Bahwa Saksi mengenal Pelawan dan Terlawan IV sejak Pelawan dan Terlawan IV menikah;
- Bahwa Pelawan menikah dengan Terlawan IV pada tahun 1992;
- Bahwa Pelawan dan Terlawan IV memiliki 4 (empat) orang anak;
- Bahwa Saksi mengetahui gudang yang terletak di Kelurahan Blabak dan Saksi sering mengantar Pelawan karena Pelawan tidak dapat menyetir mobil sendiri;
- Bahwa setahu Saksi, Terlawan IV juga tidak dapat menyetir mobil;
- Bahwa pada tahun 2007 Pelawan pernah mendengar Terlawan IV melakukan perjanjian kredit di Bank Rakyat Indonesia;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui tujuan Pelawan pergi ke gudang di Kelurahan Blabak karena tugas Saksi hanya mengantar saja;
- Bahwa pemilik gudang yang berlokasi di Kelurahan Blabak adalah Pelawan dan Terlawan IV;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, gudang tersebut bermasalah dengan lelang tetapi Saksi tidak mengetahui penyebabnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa saja yang berada di dalam gudang tersebut;
- Bahwa Saksi hanya menunggu di luar gudang saat Saksi mengantarkan Pelawan dan Terlawan IV pergi ke gudang tersebut;

## **2. IINSYAH**

- Bahwa Saksi mengenal Pelawan dan Terlawan IV tetapi tidak kenal dengan terlawan lainnya karena Saksi merupakan teman Pelawan;
- Bahwa Pelawan dan Terlawan IV merupakan pasangan suami istri yang menikah di Tulungagung pada tahun 1992;
- Bahwa Pelawan dan Terlawan IV menikah secara agama Islam;
- Bahwa Pelawan dan Terlawan IV memiliki 5 (lima) orang anak;
- Bahwa awalnya Pelawan dan Terlawan IV tinggal di Tulungagung kemudian pindah ke Kediri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai hutang Terlawan IV dan tidak pula mengetahui mengenai lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai gudang yang berlokasi di Kelurahan Blabak;

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy, berupa Grosse Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda **T.I-1**;
2. Fotocopy dari fotocopy, berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda **T.I-2**;
3. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 935, diberi tanda **T.I-3**;
4. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 923, diberi tanda **T.I-4**;
5. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 788, diberi tanda **T.I-5**;
6. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 761, diberi tanda **T.I-6**;
7. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 271, diberi tanda **T.I-7**;

Menimbang, bahwa Terlawan II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007, diberi tanda **T.II-1**;
2. Fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan Nomor 21 tanggal 21 Januari 2009, diberi tanda **T.II-2**;
3. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 271, diberi tanda **T.II-3a**;
4. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 935, diberi tanda **T.II-3b**;
5. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 923, diberi tanda **T.II-3c**;
6. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 761, diberi tanda **T.II-3d**;
7. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 788, diberi tanda **T.II-3e**;
8. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 105/2009 tanggal 26 Februari 2009, diberi tanda **T.II-4a**;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari fotocopy, berupa Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/HY/II/Kec.Pesantren/2009 tanggal 13 Februari 2009, diberi tanda **T.II-4b**;
10. Fotocopy dari fotocopy, berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 14 April 2023 yang diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya, diberi tanda **T.II-5**;
11. Hasil tangkap layar (*screenshot*), berupa Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Surabaya, diberi tanda **T.II-6**;
12. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.2174-IX/KC/ADK/07/2012 tanggal 2 Juli 2012 sebagai Surat Peringatan I, diberi tanda **T.II-7**;
13. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.2601-IX/KC/ADK/08/2012 tanggal 7 Agustus 2012 sebagai Surat Peringatan II, diberi tanda **T.II-8**;
14. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.1302-IX/KC/ADK/05/2013 tanggal 23 Mei 2013 sebagai Surat Peringatan III, diberi tanda **T.II-9**;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 672/47/2018 tanggal 30 November 2018, diberi tanda **T.II-10**;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor S-1432/KNL.1003/2022 tanggal 29 Juli 2022 Hal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. CV. Agung), diberi tanda **T.II-11**;
17. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.193-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, diberi tanda **T.II-12**;
18. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.194-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, diberi tanda **T.II-13**;
19. Fotocopy dari fotocopy, berupa Selebaran Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 1 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama, diberi tanda **T.II-14**;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 16 Agustus 2022, diberi tanda **T.II-15**;
21. Fotocopy dari fotocopy, berupa Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda **T.II-16**;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Laporan Penilaian Aset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Surabaya Tanjung Perak a.n. CV. Agung oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo dan Rekan Nomor 00854/2.0025-00/PI/07/0136/1/X/2021 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda **T.II-17**;

Halaman 62 dari 76 Putusan Nomor 71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Hasil cetak (*print out*), berupa Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2012 (SEMA Nomor 07 Tahun 2012), diberi tanda **T.II-18**;

Menimbang, bahwa Terlawan VII mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda **T.VII-1**;
2. Fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01 tanggal 4 Juli 2007, diberi tanda **T.VII-2a**;
3. Fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Persetujuan Penambahan (Suplesi) Kredit dan Perubahan Jangka Waktu Kredit Disertai Penambahan Agunan Nomor 21 tanggal 21 Januari 2009, diberi tanda **T.VII-2b**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor B.186/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022 Perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Serta Surat Pengantar SKPT, diberi tanda **T.VII-3**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Pernyataan Nomor B.185/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022, diberi tanda **T.VII-4a**;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Laporan Penilaian Aset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Surabaya Tanjung Perak a.n. CV. Agung oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo dan Rekan Nomor 00854/2.0025-00/PI/07/0136/1/X/2021 tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda **T.VII-4b**;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Pernyataan Nomor B-184/RO-SUB/CRR/07/2022 tanggal 27 Juli 2022, diberi tanda **T.VII-5**;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor S-1432/KNL.1003/2022 tanggal 29 Juli 2022 Perihal Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. CV. Agung), diberi tanda **T.VII-6**;
9. Fotocopy dari fotocopy, berupa Selebaran Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 1 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama, diberi tanda **T.VII-7a**;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 16 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua, diberi tanda **T.VII-7b**;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor B.193-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, diberi tanda **T.VII-8a**;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Nomor B.194-RO-SUB/CRR/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, diberi tanda **T.VII-8b**;

Halaman 63 dari 76 Putusan Nomor 71/Pdt.Bth/2023/PN Kdr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.2174-IX/KC/ADK/07/2012 tanggal 2 Juli 2012 sebagai Surat Peringatan I, diberi tanda **T.VII-9a**;
14. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.2601-IX/KC/ADK/08/2012 tanggal 7 Agustus 2012 sebagai Surat Peringatan II, diberi tanda **T.VII-9b**;
15. Fotocopy dari fotocopy, berupa Surat Nomor B.1302-IX/KC/ADK/05/2013 tanggal 23 Mei 2013 sebagai Surat Peringatan III, diberi tanda **T.VII-9c**;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 9076/2022 (SHM No. 271) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda **T.VII-10a**;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 9077/2022 (SHM No. 761) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda **T.VII-10b**;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 9078/2022 (SHM No. 788) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda **T.VII-10c**;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 9079/2022 (SHM No. 923) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda **T.VII-10d**;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya, berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 9080/2022 (SHM No. 935) yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda **T.VII-10e**;
21. Fotocopy dari fotocopy, berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 105/2009 tanggal 26 Februari 2009, diberi tanda **T.VII-10f**;
22. Fotocopy dari fotocopy, berupa Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/HY/II/Kec.Pesantren/2009 tanggal 13 Februari 2009, diberi tanda **T.VII-10g**;
23. Hasil cetak (*print out*), berupa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda **T.VII-11**;

Menimbang, bahwa Pelawan, Terlawan II, dan Terlawan VII telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, eksepsi mempunyai makna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, yang mana tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya, Terlawan I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kompetensi absolut, dengan alasan berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, permasalahan petitum Pelawan angka 8 (delapan) Pelawan yang meminta agar lelang dinyatakan batal harus dibuktikan melalui gugatan yang ditujukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Kediri menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena permintaan Pelawan tersebut adalah Kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;
2. Eksepsi tentang Gugatan Pelawan Kabur, dengan alasan dalam petitum angka 8 (delapan) Pelawan memohon agar Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 yang telah dilakukan Terlawan VII batal demi hukum sedangkan tugas dan fungsi pokok Terlawan VII adalah melelang atas pengajuan Terlawan II yang telah sesuai prosedur. Selain itu, dalam petitum angka 10 gugatan Pelawan hanya mengglobalkan jumlah ganti rugi yang diminta dan tidak memerinci kerugian yang dialami;
3. Eksepsi Gugatan Pelawan Kurang Pihak, dengan alasan penetapan nilai limit yang digunakan oleh Terlawan II adalah berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik sehingga Kantor Jasa Penilai Publik semestinya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;
4. Eksepsi tentang Gugatan Pelawan Nebis in Idem, dengan alasan perkara perlawanan ini telah diperiksa oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya yang teregister dalam perkara daftar Nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya, Terlawan II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*), dengan alasan sebagai berikut Pelawan menggugat pada pengadilan berbeda dengan materi dan petitum yang sama yaitu di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby;
2. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak (*error in persona plurium litis consortium*), dengan alasan Pelawan harus menyertakan Notaris Rusdi Muljono sebagai pihak dalam perkara ini agar permasalahan menjadi terang;
3. Perlawanan Pelawan Prematur (*excepsio dilatoria*), dengan alasan Pelawan sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 396/Pdt.G/2023/PN Sby sehingga seharusnya Pelawan menunggu terlebih dahulu sampai diputusnya perkara tersebut hingga berkekuatan hukum tetap sebelum mengajukan perlawanan ini;
4. Perlawanan Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*), dengan alasan tidak satupun dalil Pelawan yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II telah memenuhi syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Terlawan II mengingat apa yang telah dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan prosedur;
5. Perlawanan Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*), dengan alasan Pelawan dalam posita perlawanannya menyebutkan mengenai menyatakan batal demi hukum akta yang bersifat perjanjian kredit yang dibuat antara Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI tetapi Pelawan tidak memintanya dalam petitum perlawanan ini. Selain itu di dalam petitum angka 8 Pelawan yang meminta batal lelang terhadap objek sengketa, Pelawan hanya menyebutkan secara global terkait dengan lokasinya dan seharusnya Pelawan memerincinya;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya, Terlawan VII telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Perlawanan Pelawan *Litis Petendis*, dengan alasan Pelawan yang sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 396/Pdt.G/2023/PN Sby, maka seharusnya perlawanan ini menunggu terlebih dahulu sampai perkara perdata Nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby tersebut berkekuatan hukum tetap;
2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan Notaris Rusdi Muljono, S.H. sudah sepatutnya juga dilibatkan dalam perkara *a quo*



karena merupakan pihak kunci yang mengetahui dan dapat menjelaskan pokok permasalahan perkara *a quo*;

- Eksepsi *Obscuur Libel/Kabur*, dengan alasan dalam perlawanan Pelawan terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan petitumnya, yaitu dalam positanya Pelawan mempermasalahkan perjanjian kredit serta pelaksanaan lelang terkait harga limit objek sengketa namun dalam petitumnya, Pelawan sama sekali tidak meminta pembatalan perjanjian kredit, justru Pelawan dalam petitumnya lebih tindakan sita eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Kdr;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Tentang Pokok Eksepsi Kesatu Terlawan I**

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kesatu mengenai kompetensi absolut, Terlawan I menyatakan berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, permasalahan petitum Pelawan angka 8 (delapan) Pelawan yang meminta agar lelang dinyatakan batal harus dibuktikan melalui gugatan yang ditujukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Kediri menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena permintaan Pelawan tersebut adalah Kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah memutus eksepsi yang dimaksud melalui Putusan Sela pada persidangan tanggal 25 Januari 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Menolak eksepsi Terlawan I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Kediri berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kompetensi absolut telah diputus oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi tersebut, sehingga sesuai dengan Putusan Sela yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim, eksepsi yang demikian harus dinyatakan ditolak;

**Tentang Pokok Eksepsi Kedua Terlawan I**

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kedua, Terlawan I mengemukakan alasan bahwa dalam petitum angka 8 (delapan) Pelawan memohon agar Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 yang telah dilakukan Terlawan VII batal demi hukum sedangkan tugas dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fungsi pokok Terlawan VII adalah melelang atas pengajuan Terlawan II yang telah sesuai prosedur;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui apakah Risalah Lelang Nomor 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 patut untuk dinyatakan batal demi hukum serta untuk mengetahui apakah lelang yang dimaksud telah dilaksanakan sesuai prosedur, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut haruslah melalui pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain itu dalam pokok eksepsi kedua, Terlawan I dalam petitum angka 10 gugatan Pelawan hanya mengglobalkan jumlah ganti rugi yang diminta dan tidak memerinci kerugian yang dialami;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati perlawanan Pelawan khususnya petitum angka 10, diketahui bahwa Pelawan telah menuntut pembayaran ganti rugi kepada Para Terlawan sejumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), yang mana dari jumlah tersebut telah dijabarkan sehingga diketahui nilai ganti rugi yang diminta merupakan penjumlahan dari kerugian materiil sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) dan kerugian immateriil sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum angka 10 dan posita angka 15 perlawanan Pelawan, diketahui pula bahwa kerugian materiil sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) yang diminta oleh Pelawan merupakan harga pasar objek jaminan, yang mana objek jaminan tersebut berupa 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 13.800 meter persegi berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

1. SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
2. SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
3. SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
4. SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
5. SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan telah memerinci kerugian yang dialaminya;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Terlawan I dalam pokok eksepsi kedua ini harus melalui pemeriksaan pokok perkara, selain itu ternyata Pelawan telah memerinci kerugian yang dialaminya, maka Majelis Hakim berpendapat keberatan Terlawan I tersebut adalah tidak berdasar. Dengan





demikian, telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak pokok eksepsi kedua Terlawan I;

**Tentang Pokok Eksepsi Ketiga Terlawan I, Pokok Eksepsi Kedua Terlawan II, dan Pokok Eksepsi Kedua Terlawan VII**

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi ketiga, Terlawan I menyatakan penetapan nilai limit yang digunakan oleh Terlawan II adalah berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik sehingga Kantor Jasa Penilai Publik semestinya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kedua, Terlawan II menyatakan Pelawan harus menyertakan Notaris Rusdi Muljono sebagai pihak dalam perkara ini agar permasalahan menjadi terang;

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kedua, Terlawan VII menyatakan Notaris Rusdi Muljono, S.H. sudah sepatutnya juga dilibatkan dalam perkara *a quo* karena merupakan pihak kunci yang mengetahui dan dapat menjelaskan pokok permasalahan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi tersebut merupakan eksepsi yang sama, yaitu eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam satu bagian pertimbangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Kantor Jasa Penilai Publik dan Notaris Rusdi Muljono, S.H. mempunyai keterkaitan dalam perkara yang diajukan oleh Pelawan ini, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut baru dapat diketahui dalam pemeriksaan pokok perkara. Dengan demikian, telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak pokok eksepsi ketiga Terlawan I, pokok eksepsi kedua Terlawan II, dan pokok eksepsi kedua Terlawan VII;

**Tentang Pokok Eksepsi Keempat Terlawan I, Pokok Eksepsi Kesatu dan Ketiga Terlawan II, dan Pokok Eksepsi Kesatu Terlawan VII**

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi keempat mengenai gugatan Pelawan *ne bis in idem*, Terlawan I mengemukakan alasan bahwa perkara perlawanan ini telah diperiksa oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya yang teregister dalam perkara daftar Nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby;

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kesatu mengenai gugatan Pelawan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), Terlawan II mengemukakan alasan bahwa Pelawan menggugat pada pengadilan berbeda dengan materi dan petitum yang sama yaitu di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby;

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi ketiga mengenai Perlawanan Pelawan Prematur (*excepsio dilatoria*), Terlawan II mengemukakan alasan



bahwa Pelawan sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 396/Pdt.G/2023/PN Sby sehingga seharusnya Pelawan menunggu terlebih dahulu sampai diputusnya perkara tersebut hingga berkekuatan hukum tetap sebelum mengajukan perlawanan ini;

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kesatu mengenai perlawanan Pelawan *litis petendis*, Terlawan VII mengemukakan alasan bahwa Pelawan yang sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 396/Pdt.G/2023/PN Sby, maka seharusnya perlawanan ini menunggu terlebih dahulu sampai perkara perdata Nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby tersebut berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa meskipun jenis eksepsi yang dikemukakan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan VII adalah berbeda tetapi alasan yang dikemukakan adalah sama, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam satu bagian pertimbangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah benar Pelawan sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan perkara nomor 396/Pdt.G/2023/PN Sby yang mengandung materi dan petitum yang sama dengan perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut baru dapat diketahui dalam pemeriksaan pokok perkara. Oleh sebab itu, telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak pokok eksepsi keempat Terlawan I, pokok eksepsi kesatu dan ketiga terlawan II, dan pokok eksepsi kesatu Terlawan VII;

**Tentang Pokok Eksepsi Keempat dan Kelima Terlawan II dan Pokok Eksepsi Ketiga Terlawan VII**

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi keempat mengenai perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), Terlawan II mengemukakan alasan bahwa tidak satupun dalil Pelawan yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan II telah memenuhi syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Terlawan II mengingat apa yang telah dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan prosedur;

Menimbang, bahwa pada pokok eksepsi kelima mengenai perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), Terlawan II mengemukakan alasan bahwa Pelawan dalam posita perlawanannya menyebutkan mengenai menyatakan batal demi hukum akta yang bersifat perjanjian kredit yang dibuat antara Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V, dan Terlawan VI tetapi Pelawan tidak memintanya dalam petitum perlawanan ini;



Menimbang, bahwa pada eksepsi ketiga Terlawan VII mengenai Eksepsi *Obscur Libell/Kabur*, Terlawan VII mengemukakan alasan bahwa dalam perlawanan Pelawan terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan petitumnya, yaitu dalam positanya Pelawan mempermasalahkan perjanjian kredit serta pelaksanaan lelang terkait harga limit objek sengketa namun dalam petitumnya, Pelawan sama sekali tidak meminta pembatalan perjanjian kredit, justru Pelawan dalam petitumnya lebih tindakan sita eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Kdr;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati perlawanan Pelawan *a quo* khususnya pada petitum angka 5, 6, 7, dan 9, diketahui bahwa Pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita eksekusi yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Kediri berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Kdr dan tidaklah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga adalah beralasan apabila Pelawan tidak menjelaskan mengenai syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan perlawanan ini termasuk untuk tidak meminta akta yang bersifat perjanjian kredit batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selain itu dalam pokok eksepsi keempatnya, Terlawan II mengemukakan alasan bahwa di dalam petitum angka 8 Pelawan yang meminta batal lelang terhadap objek sengketa, Pelawan hanya menyebutkan secara global terkait dengan lokasinya dan seharusnya Pelawan memerincinya;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8 perlawanannya, Pelawan meminta supaya Majelis Hakim menyatakan lelang terhadap barang jaminan sertifikat : 5 (lima) bidang tanah dengan total luas : 13800 M2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian:

- SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);
- SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan-IV);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya atas nama Terlawan-IV yang juga merupakan harta bersama dengan Pelawan dan telah dimenangkan lelang oleh Terlawan-I sebagaimana Risalah Lelang No. 636/47/2022 tanggal 30 Agustus 2022 adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan telah disebutkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 271 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 935 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 923 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 761 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 788 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV) dalam perlawanan Pelawan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan mengenai objek sengketa adalah sudah jelas dan tidak kabur karena di dalam Sertifikat Hak Milik sudah termuat mengenai asal usul tanah, letak tanah dan batas tanah;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sesuai dengan pendapat Yahya Harahap di dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2010, yang menyatakan tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batasnya secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya objek sengketa yang terdiri dari tanah yang memiliki sertipikat, di mana dalam kasus yang demikian, penyebutan nomor sertipikat secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah, namun apabila tanah belum bersertipikat, mutlak harus disebutkan letak, batas dan luas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat pokok eksepsi keempat dan kelima Terlawan II dan pokok eksepsi ketiga Terlawan VII tersebut tidak beralasan sehingga telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak pokok eksepsi keempat dan kelima Terlawan II dan pokok eksepsi ketiga Terlawan VII;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh pokok eksepsi yang diajukan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan VII ditolak, maka telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan VII seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah mengenai keberatan Pelawan terhadap eksekusi pengosongan dan pelaksanaan lelang terhadap 5 (lima) bidang tanah dengan total luas 13.800 meter persegi berikut bangunan yang terletak di Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balekambang, Desa Blabak, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dengan rincian sebagai berikut:

- SHM No. 271, Luas : 3.975 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV);
- SHM No. 935, Luas : 1.060 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV);
- SHM No. 923, Luas : 5.190 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV);
- SHM No. 761, Luas : 1.775 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV);
- SHM No. 788, Luas : 1.800 M2 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV);

sehingga Pelawan meminta supaya Penetapan Sita Eksekusi Nomor 6/Pdt.Eks/2023/PN Kdr dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Kediri untuk mengangkat kembali sita eksekusi tersebut dan meminta supaya lelang terhadap kelima bidang tanah tersebut dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Pelawan harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Pelawan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-29, kemudian Terlawan I mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-7, selanjutnya Terlawan II mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-18 kemudian Terlawan VII mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.VII-1 sampai dengan T.VII-11, yang mana bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak, diketahui bahwa bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 kemudian bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, dan T.I-7 kemudian bukti T.II-2, T.II-3a, T.II-3b, T.II-3c, T.II-3d, T.II-4a, T.II-4b, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-12, T.II-13, T.II-14, T.II-16, dan T.II-18 kemudian bukti T.VII-2a, T.VII-2b, T.VII-7a, T.VII-9a, T.VII-9b, T.VII-9c, T.VII-10f, dan T.VII-11 yang merupakan fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti-bukti surat tersebut harus dikesampingkan sebagai surat bukti, hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1997 yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan “*Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti*”;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak selain bukti-bukti tersebut di atas merupakan bukti surat yang sesuai dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari perlawanan Pelawan khususnya pada posita angka 1, 4, 5, dan 6 serta petitum angka 4, 5, 6, 7, dan 9 diketahui bahwa Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan merupakan istri dari Terlawan IV yang mempunyai harta bersama termasuk berupa 5 (lima) bidang tanah dengan alas hak berupa sertifikat hak milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 271 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 935 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 923 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), Sertifikat Hak Milik Nomor 761 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 788 atas nama Herman Santoso (Terlawan IV) yang kemudian mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita eksekusi dan lelang yang telah dilaksanakan terhadap kelima bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan pengajuan perkara *derden verzet*, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan pedoman sebagaimana tertuang dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan, yaitu pada poin AK. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) angka 5, yang berbunyi “*Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan, karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut, oleh karena Pelawan mendalilkan sebagai istri Terlawan IV yang kemudian mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) sedangkan perlawanan yang demikian merupakan perlawanan yang tidak dibenarkan, maka telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi dari suatu perlawanan yang dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Pelawan, sehingga telah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana termuat dalam amar Putusan ini;

Mengingat, Pasal 178 HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan VII seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp831.000,00 (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri, pada hari **Selasa tanggal 7 Mei 2024**, oleh kami, **NOVI NURADHAYANTY, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AGUNG K. NUGROHO, S.H., M.H.** dan **ALFAN FIRDAUZI KURNIAWAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **WAHYUNI MERTAATMADJA, S.H., M.Hum.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**AGUNG K. NUGROHO, S.H., M.H.**

**NOVI NURADHAYANTY, S.H., M.H.**

**ALFAN FIRDAUZI KURNIAWAN, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,



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

**WAHYUNI MERTAATMADJA, S.H., M.Hum.**

Rincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Proses/ATK	: Rp 50.000,00
Biaya Panggilan dan PNBP	: Rp731.000,00
Meterai	: Rp 10.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00+
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp831.000,00</b>

**(delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah)**