



PUTUSAN

Nomor 5175/Pdt.G/2023/PA.Sby



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA SURABAYA

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Soegeng Teguh Heroe Djatmiko, umur 57 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat kediaman di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013 RW. 004, Rungkut Menanggal, Gunung Anyar, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **Barlian Satya Dharma Siringoringo, S.H.**, dan **Endro Laksono, S.H., M.H.**, Advokat yang berkantor di Jl. Cipta Menanggal VI No. 38, Kelurahan Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya (60234), berdasarkan surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5717/Kuasa/11/2023, tanggal 06 November 2023, sebagai **Penggugat**;

melawan

PT. Bank Panin Syariah, Tbk. (PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk.) Head Office, Beralamat di Gedung Panin Life Center Lantai 3A, Jl. Letjend. S. Parman Kav. 91, Kota Bambu Utara, Pal Merah, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai **Tergugat I**;

PT. Bank Panin Syariah, Tbk. atau PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk Cabang HR. Muhammad Surabaya, Beralamat di Ruko HR Muhammad Square, Jl. Mayjen HR. Muhammad Blok C 19-20 & C 29-30, Kelurahan Pradah Kali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, sebagai **Tergugat II**;

Hlm.1 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan II memberikan kuasa kepada **Budi Siahaan, Iwan Prihartono, Rezi Indra Buana, Ali Syafiq** dan **Masrawati Suyuti**, Karyawan / Karyawati Perseroan PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk, berkantor di Gedung Panin Life Center, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Kota Bambu Utara, Pal Merah Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan surat Kuasa insidentil yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 6374/Kuasa/12/2023, tanggal 06 Desember 2023;

PT. Properindo Gemilang Makmur, beralamat di Satellite Town Square Blok D 22-23, Jl. Raya Sukomanunggal Jaya, Kota Surabaya, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Abdul Syukur, S.H.** dan **Su'ad, S.H., M.H.**, Advokat yang berkantor di Ruko Satellite Town Square Blok D-22, Jl. Raya Sukomanunggal Jaya, Kota Surabaya, berdasarkan surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 6051/Kuasa/11/2023, tanggal 21 November 2023, sebagai **Tergugat III**;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Beralamat di Jl. Indrapura No. 5 Gedung Keuangan Negara Lt. 5 Surabaya, memberikan kuasa kepada **Aloysius Yanis Dhaniarto, Marhaeni Rumiasih, Tunggul Yuniarto, Sofyar Nazwar Irfansyah, Chairul Anam, Mohamad Abdul Rochim, Arif Purwadi Satriyono, Octavia Maya Soraya, Fatihatul 'Aliimah, Andi Setyo Darmawan, Tities Larasati, Grace Teguh Kinanti, Khoirul Muslihah, Rully Setyabudi, Rita Kartika Wardani dan Galuh Mafela Mutiara Sujak**, Karyawan / Karyawati pada kantor DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) Jawa Timur, Kementerian Keuangan, berdasarkan surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya dengan Nomor

Hlm.2 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6489/Kuasa/12/2023, tanggal 20 Desember 2023, sebagai

Tergugat IV;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jl. Krembangan Barat 57, Surabaya, sebagai **Tergugat V;**

Tergugat I sampai dengan Tergugat V disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat serta memeriksa bukti-bukti di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat Gugatan tanggal 30 Oktober 2023 telah mengajukan perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya, Nomor 5175/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 06 November 2023 dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

KOMPETENSI DIAJUKANNYA GUGATAN A QUO

PENGADILAN AGAMA SURABAYA KLAS IA MEMILIKI KEWENANGAN
UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS
PERKARA A OUO

1. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang adalah didasari atas prinsip Actor Sequitur Forum Rei yang ada dalam pasal 118 ayat 2 HIR yang menegaskan "*Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.)*".
2. Lebih lanjut, merujuk Pasal 142 ayat 5 RBG, yang kami kutip sebagai berikut: "*Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan*

Hlm.3 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak didalam Wilayah beberapa Pengadilan Negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas Pilihan Penggugat”

3. Selanjutnya, merujuk Pasal 1 angka 4 [Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah](#) (“Perma 14/2016”) masalah bank syariah merupakan lingkup perkara ekonomi syariah: “Perkara ekonomi syariah itu adalah perkara di bidang ekonomi syariah meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial, baik yang bersifat kontensius maupun volunteer”.

4. Bahwa menurut Yahya Harahap (“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”. Edisi kedua, Cetakan pertama, September 2017, Sinar Grafika) halaman 243 dijelaskan sebagai berikut:

“Menurut hukum, yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang meliputi:

- Tempat kediaman, atau
- tempat alamat tertentu, atau
- Tempat kediaman sebenarnya

Yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal.”

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Klas IA Surabaya yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara a quo untuk selanjutnya dapat

LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

menyatakan berwenang untuk menerima, memeriksa, dan mengadili perkara a quo.

Hlm.4 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko (Penggugat). Bahwa untuk mempermudah penyebutan mohon tanah tersebut di atas disebut tanah obyek sengketa.

Vide.....(Bukti P.1)

6. Bahwa atas tanah obyek sengketa tersebut telah digunakan sebagai obyek jaminan kredit bank di Tergugat I dan Tergugat II melalui Akad secara prinsip perbankan syariah dengan Akad Wakilah dan Akta Akad Pembiayaan Murabahah, sesuai dengan surat dari Tergugat II No. 0135/SP3/SUH/VII/14, tertanggal 14 Juli 2014, perihal: Surat Pemberitahuan Pembiayaan (SPPP) a.n. Sugeng Teguh Heru Djatmiko.

Vide.....(Bukti P.2)

7. Bahwa sertifikat asli, IMB asli No. 1888/329-92/402.5.09/1996 dan blue print tanah obyek sengketa tersebut telah diserahkan ke Tergugat II sesuai tanda terima tertanggal 23 Juli 2014.

Vide.....(Bukti P.3)

8. Bahwa atas Akad Wakilah dengan Akta Akad Pembiayaan Murabahah tersebut telah dibebankan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 01993 dengan bukti adanya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) melalui PPAT Sri Ampeni Swandayani ,S.H. No. 244/2014 tanggal 23 Juli 2014, serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 05734/2014 oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 15 September 2014.

9. Bahwa sampai dengan tanggal gugatan ini dibuat, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberikan salinan Akad Wakalah dan Akta Akad Murabahah kepada Penggugat, dan dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak memberikan rasa keseimbangan dan transparansi kepada Penggugat, serta tidak memberikan informasi yang sebenar-benarnya, secara jujur, dan sejelas-jelasnya tentang hal-hal yang diperjanjikan pada akad

Hlm.5 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut.

10. Bahwa Penggugat selama dalam menjalankan kewajiban untuk memberikan bagi hasil kepada Tergugat I dan Tergugat II telah melakukannya dengan baik serta menyerahkan kewajiban bagi hasil dengan dipotongkan langsung (auto debet) oleh Tergugat I dan Tergugat II dari rekening tabungan yang dibuka Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II, sampai pada kenyataan Penggugat dalam menjalankan usahanya mengalami penurunan usaha sehingga dalam pembagian bagi hasil kepada Tergugat I dan Tergugat II mengalami kesulitan.
11. Bahwa selama Penggugat mengalami kesulitan menjalankan kewajiban untuk memberikan bagi hasil kepada Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak pernah menerima surat teguran/somasi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat tidak pernah diberikan alternatif penyelesaian apapun dari Tergugat I dan Tergugat II. Namun demikian Penggugat tetap berusaha berusaha memenuhi kewajibannya dengan sebaik-baiknya.
12. Bahwa dengan tidak diberikannya alternatif penyelesaian apapun terhadap kesulitan Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut bertentangan dengan yang ditentukan dalam prinsip-prinsip perbankan syariah yang dijalankan oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahkan tidak melaksanakan aturan-aturan yang ada dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor: 10/34/DPbS tahun 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, yaitu meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut:
 - a. Penjadwalan kembali (rescheduling);
 - b. Persyaratan kembali (reconditioning);
 - c. Penataan kembali(restructuring)
13. Bahwa Penggugat sangat terkejut saat menerima surat dari Tergugat III dengan No. Surat 021/SP III/VII/2017, tertanggal 06 Juli 2017, perihal: Surat Peringatan III, dimana didalam surat tersebut salah satunya berisikan bahwa telah terjadi peralihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, yang dalam hal tersebut Pihak III merujuk pada surat pengalihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 05 Juni 2017.

Hlm.6 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Selain itu dalam surat tersebut Tergugat III menyampaikan pula bahwa Pihak III telah mengirimkan surat pula sebelumnya kepada Tergugat yaitu: Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang, Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II. Berdasarkan isi surat dari Tergugat III tersebut, Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan apapun baik secara lisan maupun tertulis dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, perihal Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang, Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II, sehingga hal tersebut belum memberikan akibat hukum apapun juga kepada Tergugat.

Vide.....(Bukti P.4)

14. Bahwa pada periode Januari 2018 sampai dengan Mei 2018, Penggugat tetap berupaya untuk menjalankan kewajibannya untuk memberikan bagi hasil kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan secara fakta Tergugat I dan Tergugat II tetap melakukan pemotongan langsung (auto debet) dari rekening tabungan Penggugat. Dalam hal ini terjadi kontradiksi dengan Surat Tergugat III sebagaimana didalilkan Penggugat dalam dalil nomor 13 di atas, dimana telah terjadi peralihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, sehingga hal ini menunjukkan Tergugat III memberikan informasi yang tidak benar dan nyata kepada Penggugat.

Vide.....(Bukti P.5)

15. Bahwa selanjutnya Penggugat menerima kembali surat dari Tergugat III yaitu perihal pemberitahuan akan dilakukannya agunan tanah/agunan tanah obyek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat IV, yaitu surat tertanggal 13 Mei 2022, 27 Mei 2022, 27 Juli 2023 dan 16 Agustus 2023. Dalam periode waktu tanggal keluarnya surat tersebut, Penggugat telah mencoba berkali-kali untuk dapat menemui Direktur dari Tergugat III yaitu A.S. Effendi, namun yang bersangkutan selalu tidak dapat ditemui dan menghindar, sehingga dalam hal ini patut diduga bahwa Tergugat III ingin menguasai tanah obyek sengketa milik Tergugat secara melawan hak-hak Tergugat, sehingga adalah sangat tidak berdasar dan tidak berhak dalam hukum apabila Tergugat III meminta permohonan lelang kepada Tergugat IV atas obyek tanah milik Penggugat.

Hlm.7 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Vide.....(Bukti P.6, P.7, P.8 dan P.9)

16. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2023, Penggugat melalui Kuasa Hukum Penggugat melakukan pengecekan atas kebenaran status tanah obyek sengketa ke Kantor Tergugat IV, dan berdasarkan informasi dari staf Tergugat IV bahwa tanah obyek sengketa tersebut sudah laku terjual, dan untuk informasi risalah lelang dapat ditanyakan langsung kepada Tergugat III. Dalam hal ini Penggugat sangat terkejut karena secara tiba-tiba mengetahui bahwa tanah obyek sengketa sudah terjual yang dimohonkan oleh Tergugat III, sehingga tanpa dasar yang jelas dan benar Tergugat IV menganggap obyek tanah a quo adalah milik dari Tergugat III, padahal dalam fakta hukumnya, obyek tanah a quo adalah milik sah dari Penggugat.
17. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2023 dan 31 Oktober 2023, seseorang yang mengaku wakil dari pemenang lelang yang bernama Ibu Soetinah Karim, datang ke rumah Penggugat di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013 / RW. 004, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gunung Anyar, Surabaya (alamat yang sama dengan letak tanah obyek sengketa), dan menyampaikan kepada Penggugat bahwa yang bersangkutan adalah wakil dari pembeli lelang tanah obyek sengketa dari Tergugat III dan sudah melakukan balik nama sertifikat tanah obyek sengketa Pada Tergugat V, serta meminta Penggugat untuk segera meninggalkan tanah obyek sengketa dengan menawarkan uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Pada saat pertemuan tersebut Penggugat keberatan atas permintaan Ibu Soetinah Karim tersebut karena tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat dan tidak pernah menjualnya kepada pihak manapun, sehingga secara fakta hukum balik nama yang dilakukan oleh Tergugat V adalah tidak jelas dan benar.

Vide.....(Bukti P.10 dan P.11)

**PARA TERGUGAT TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM TERHADAP PENGGUGAT**

Merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang kami kutip sebagai berikut:

Hlm.8 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

18. Lebih lanjut, menurut Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Ada kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- e. Adanya kesalahan (schuld)

19. Maka, jika dihubungkan dengan gugatan a quo, perbuatan Para Tergugat yang mengalihkan piutang, melakukan pelelangan tanah dan proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa tanpa pemberitahuan dan/atau melibatkan dan/atau tanpa persetujuan Penggugat dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dengan telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya Perbuatan: tindakan Para Tergugat mengalihkan piutang, melakukan pelelangan tanah dan proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa tanpa pemberitahuan dan/atau melibatkan dan/atau tanpa persetujuan Penggugat.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum: mengalihkan piutang, melakukan pelelangan tanah dan proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa tanpa pemberitahuan dan/atau melibatkan dan/atau tanpa persetujuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan prinsip kepatutan berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata.
- c. Ada kerugian: Penggugat mengalami kerugian materil dan immateril dikarenakan Penggugat akan kehilangan tempat tinggal dari ulah Para

Hlm.9 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Tergugat.

- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian: Tergugat akan kehilangan tempat tinggal sehingga Penggugat mengalami kerugian karena Penggugat harus membeli/menyewa tempat tinggal baru sedangkan kondisi ekonomi Penggugat saat ini sedang terpuruk dan hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.
- e. Adanya kesalahan: Para Tergugat melakukan kesalahan dengan mengalihkan piutang, melakukan pelelangan tanah dan proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa tanpa pemberitahuan dan/atau melibatkan dan/atau tanpa persetujuan Penggugat sehingga tanah obyek sengketa menjadi hak milik orang lain yang tidak berhak.
20. Pasal 4 huruf (c) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang berbunyi: *"hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa."*
21. Lebih lanjut, pada sisi perbankan ketentuan mengenai hak informasi juga terdapat pada Penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf d UU No. 10/1998 atas perubahan UU No. 7/1992 tentang Perbankan yang berbunyi: *"kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan prinsip syariah."*
22. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, salinan akta perjanjian yang tidak diberikan Tergugat I/Tergugat II kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan bentuk kelalaian/tidak hati-hatian tergugat I/Tergugat II, karena pemberian akta perjanjian kepada Tergugat bertujuan agar Penggugat tahu dan mampu melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang disepakati dalam isi perjanjian. Sebab pelaku usaha yang baik adalah yang beritikad baik, itikad baik pelaku usaha dapat dilihat dengan upayanya memberikan informasi yang sebenar-benarnya, secara jujur, dan sejelas-jelasnya tentang kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
23. Pasal 1338 Ayat (1) yang menjadi "tulang punggung" (back bone) dari asas konsensualisme *"pacta sunt servanda"* menyatakan secara tegas bahwa

Hlm.10 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



perjanjian ataupun kesepakatan hanya mengikat para pihak yang saling mengikatkan diri, tidak dapat mengikat pihak ketiga. Akta Cessie “Bipartit” antara Tergugat I/Tergugat II dengan Tergugat III hanya mengikat antar Tergugat I/Tergugat II dengan Tergugat III, dan tidak berlaku terhadap Penggugat yang tidak turut dilibatkan dalam pembentukan Akta Cessie, sehingga Akta Cessie “Bipartit” tersebut tidak mengikat serta memiliki daya paksa secara yuridis terhadap Penggugat selaku pihak ketiga. Maka, jika dihubungkan dengan gugatan a quo, perbuatan Para Tergugat yang mengalihkan piutang, melakukan pelelangan tanah dan proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa tanpa pemberitahuan dan/atau melibatkan dan/atau tanpa persetujuan Penggugat memperkuat bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

24. Bahwa sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata disebutkan:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I / Tergugat II adalah perjanjian dengan Perbankan mengedepankan Unsur-unsur Syariah dalam hal penyelesaian dengan mengedepankan secara Musyawarah mufakat, bukan dengan mengedepankan untuk mencari keuntungan pribadi yang sebesar-besarnya seperti yang diharapkan Tergugat I/Tergugat II dan Tergugat III. Perjanjian peralihan piutang dengan Cessie yang dibuat antara Tergugat I/Tergugat II dengan Tergugat III ini memenuhi unsur-unsur Causa yang tidak halal. Hal ini disebabkan Penggugat dalam jaminan yang diberikan kepada Tergugat I/Tergugat II ini sudah dibebani Hak Tanggungan, jadi tidak tunduk pada pengalihan piutang kepada Tergugat III yang dikenal dengan Cessie.

25. Di Indonesia pengaturan mengenai perbuatan pengalihan piutang atas nama diatur didalam Pasal 613 KUH Perdata: *“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan*

Hlm.11 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu". jika dihubungkan dengan gugatan a quo, perbuatan Tergugat I/Tergugat II yang mengalihkan piutang Penggugat tanpa memberitahukan Penggugat atau meminta persetujuan/pengakuan dari Penggugat adalah tidak sah dan melawan hukum.

26. Bahwa karena definisi mengenai cession tidak disebutkan dan/atau dijabarkan dengan lugas dan jelas didalam Pasal 613 KUH Perdata tersebut, maka perlu diperhatikan penjabaran beberapa ahli hukum sebagai berikut:

- **R. Subekti**, dalam bukunya Hukum Perjanjian, cet.17, (Jakarta: Intermasa, 1998), hal. 71 memberikan pendapat, Cession adalah: "Suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada krediturnya".
- **M. Yahya Harahap** dalam, Segi-Segi Hukum Perjanjian, cet. II, (Bandung: Alumnus, 1986). Definisi Cession yaitu "cession adalah pemindahan tagihan. Dengan adanya cession maka pembayaran yang dilakukan oleh Debitur dilakukan bukan kepada diri kreditur asli melainkan kepada person kreditur Pengganti atau cessionaris yang telah menggantikan kedudukan Kreditur semula. Pembayaran yang dilakukan kepada cessionaris sama betul keadaannya seperti telah melakukan pembayaran inperson kepada kreditur sendiri"
- **Puteri Nataliasari**, Pengalihan piutang, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010. "Dengan adanya penyerahan piutang secara cession maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan

Hlm.12 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini dikarenakan pengalihan piutang secara cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidaklah putus sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh. Dari uraian-uraian di atas, tampak bahwa cessie merupakan suatu cara untuk mengalihkan piutang atas nama tanpa mengakibatkan perjanjian kredit/pinjam meminjam uang yang mengakibatkan timbulnya piutang tersebut menjadi hapus. Cessie merupakan suatu cara pengalihan dan/atau penyerahan hak milik dimana yang menjadi objek pengalihan yang dimaksud disini adalah piutang atas nama. Pengalihan piutang atas nama secara cessie dapat terjadi sebagai aksesoir dari suatu perjanjian pokok bilamana ada suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya dan dapat pula terjadi tanpa adanya suatu peristiwa hukum terlebih dahulu sehingga cessie tersebut bersifat atobligatoir atas dirinya sendiri karena ia merupakan peristiwa hukum itu sendiri"

27. Bahwa dari uraian di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa cessie merupakan suatu peristiwa hukum yang merupakan aksesoir maupun tidak aksesoir dari perjanjian pokok, tanpa mengubah/menghapus perjanjian kredit pokoknya. Hal ini diperkuat sesuai Putusan MA No. 1809K/Pdt/2007 tanggal 28 Januari 2008, yang menyatakan bahwa Utang debitur akan tetap ada meskipun kreditur telah mengalihkan kembali piutang secara cessie kepada pihak lain. Jadi terjadinya cessie ini tidak menghapus hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I/Tergugat II.
28. Bahwa dalam perkara A quo, jelas-jelas Tergugat III melalui memberikan langsung somasi 3 dan pemberitahuan lelang kepada Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar perjanjian pokoknya, yaitu dengan

Hlm.13 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaksud untuk memiliki objek hak tanggungan. Hal ini jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 12 Undang-Undang No.4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan yang berbunyi "*Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum*".

29. Bahwa perbuatan tergugat I/Tergugat II dan Tergugat III dengan melakukan cessie, merugikan Penggugat karena Tergugat I/Tergugat II dan tergugat III berusaha menguasai dan memiliki objek jaminan milik Penggugat, meskipun itu seakan melakukan lelang secara Hak Tanggungan. Padahal lelang secara Hak Tanggungan ini harus berdasarkan pada ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996. Hal itu jelas bertentangan dengan pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996. Perbuatan Tergugat I / Tergugat II dan tergugat III jelas dan patut diduga telah melakukan konspirasi jahat dan patut diduga memiliki itikad jahat (Doli Prae Sintis) untuk memiliki objek jaminan hak tanggungan milik Penggugat. Hal itu sesuai sebagaimana putusan MA No. 3156/K/Pdt/2002 tanggal 31 Mei 2006, Tanggung jawab cedent tidak beralih karena perjanjian cessie didasarkan pada itikad buruk dari kreditur. Perjanjian-perjanjian yang bertentangan dengan kepatutan akan batal terbukti adanya rekayasa dalam pembuatan perjanjian kredit.
30. Bahwa dengan adanya upaya penguasaan dan upaya memiliki objek jaminan milik Penggugat, maka jelas-jelas perbuatan Tergugat III ini kegiatannya melakukan jual beli tanah dan bangunan yang bermasalah dengan Tergugat I/Tergugat II atau Bank lain, maka Tergugat III dengan itikad jahat (Doli Prae Sintis) menjual tanah dan bangunan milik Penggugat melalui lelang yang bukan berdasarkan alas hak yang benar. Maka hal itu akan mengakibatkan Penggugat kehilangan asetnya berupa tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013, RW. 004, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut

Hlm.14 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko, dengan estimasi harga sekarang sekitar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

31. Bahwa Penggugat bersedia untuk menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat I/Tergugat II, namun demikian dengan dalih bahwa piutangnya sudah dipindahkan kepada Tergugat III dan tanah obyek sengketa sudah terjual tanpa alas hak yang benar, maka secara jelas dan gamblang banyak bertentangan dalam prinsip-prinsip perbankan syariah. Setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan, berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui: a. Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya; b. Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan.
32. Bahwa tindakan Tergugat III yang sudah menjual tanah oyek sengketa milik Penggugat melalui pelelangan Tergugat IV, berdasarkan pemahaman hukum dari Tergugat III bahwa sudah merasa memiliki hak untuk dapat melakukan suatu *Parate Executie* atas tanah obyek sengketa milik Penggugat, dengan alas hak Cessie yang dilakukan dengan adanya suatu causa yang tidak halal serta ada unsur perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka mohon Majelis Hakim memerintahkan Tergugat IV untuk membatalkan lelang obyek tanah sengketa milik Penggugat yang telah dilakukan Tergugat III.
33. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah selayaknya jika diletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa yaitu berupa Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013, RW. 004, Kelurahan Rungkut Menanggal,

Hlm.15 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko.

34. Bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Tergugat II dan Tergugat III, yaitu Penggugat telah kehilangan tempat tinggal sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), serta serta kerugian immateriil akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dalam usaha dari Tergugat I/Tergugat II dan Tergugat III untuk penguasaan tanah dan bangunan sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).
35. Bahwa Tergugat V sebagai Badan yang berwenang berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996, maka mohon Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat V untuk memblokir dulu atas kegiatan yang sifatnya pengalihan Hak Tanggungan dan/atau membatalkan Peralihan Hak atas obyek tanah sengketa milik Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil yang tertuang dan disampaikan Penggugat di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Klas IA Kota Surabaya untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar petitum putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan proses peralihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan proses pelelangan oleh Tergugat IV atas tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013, RW. 004, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar,

Hlm.16 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko adalah batal demi hukum;

6. Menyatakan sah, benar dan berharga terhadap sita jaminan yang telah diperintahkan dan diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Agama yang bersangkutan ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun selambat - lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun selambat - lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) masing-masing setiap harinya secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun, jika lalai dan tidak mau melaksanakan putusan;
10. Menghukum Tergugat V untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Perkara Ini, serta memerintahkan kepada Tergugat V untuk memblokir dulu atas kegiatan yang sifatnya pengalihan Hak Tanggungan dan/atau membatalkan Peralihan Hak atas obyek tanah sengketa milik Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan tergugat IV Untuk Membayar Biaya Perkara ;

Atau, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Hlm.17 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat telah hadir sendiri di persidangan, kemudian diupayakan damai oleh Majelis Hakim akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa, untuk memaksimalkan upaya damai, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk menempuh mediasi, namun berdasarkan Laporan Mediator dari Drs. H. Ah. Thoha, S.H., M.H., Mediator Hakim Pengadilan Agama Surabaya, yang menyatakan mediasi antara para pihak tidak berhasil;

Bahwa atas pertanyaan Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menyerahkan asli surat kuasa, asli surat gugatan, dan asli surat persetujuan prinsipal untuk beracara secara elektronik, kemudian surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang diupload pada aplikasi e-Court, lalu diverifikasi oleh Ketua Majelis;

Bahwa dengan adanya Kuasa Penggugat menyerahkan asli surat kuasa, asli surat permohonan, dan asli surat persetujuan prinsipal untuk beracara secara elektronik, kemudian surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang diupload pada aplikasi e-Court, lalu diverifikasi oleh Ketua Majelis, kemudian Ketua Majelis menyatakan bahwa perkara yang dilakukan melalui elektronik (Perma Nomor 7 Tahun 2022);

Bahwa, selanjutnya dibacakanlah surat gugatan Penggugat, yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa tergugat I menolak keras seluruh dalil gugatan penggugat dan satupun tidak di benarkan kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan tidak bertentangan dengan dalil-dalil tergugat dalam Eksepsi Jawaban ini. Bahwa gugatan penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima, karena setelah membaca, menganalisa serta mencermati uraian posita sertadasar hukum dan subtansi dan materi gugatan penggugat, maka tergugat meyakini gugatan tersebut merupakan rekayasa terhadap fakta (*Helemaal Op Gemaakt*) dengan maksud untuk

Hlm.18 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya, yang diajukan tanpa alasan hukum atau dasar hukum yang kuat (*Rechts Ground*) tanpa dasar peristiwa yang benar (*Fitelijkeground*) akibatnya gugatan penggugat banyak mengandung cacat formil.

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah didasarkan adanya Sengketa Ekonomi Syariah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Pembatalan Lelang yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat I dan II.
- b. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil – dalil serta bukti – bukti yang kuat yang menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) seperti apa yang dilakukan khususnya oleh Tergugat I & II yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
- c. Bahwa oleh karena perbuatan Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan Sengketa Ekonomi Syariah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Pembatalan Lelang seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I & II sehingga mengakibatkan *gugatan a quo* menjadi tidak jelas dan kabur, maka oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan *tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)*.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat telah *cidera janji* hal ini dibuktikan dengan Penggugat tidak memenuhi kewajibanya kepada Tergugat I & II sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, SH Notaris di Surabaya serta Surat Pemberitahuan Persetujuan (SPPP) No. 035/SP3/SUH/VII/14 Tanggal 14 Juli 2014, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Penggugat juga Cidera janji & tidak beriktikad baik dibuktikan dengan adanya Surat Teguran No. 412.a/SUH/EXT/15 Tanggal 20 Maret 2015, Surat peringatan I No. 732/SUH/EXT/15 Tanggal 01 Juni 2015, Surat Peringatan II No. 797/SUH/EXT/15 Tanggal 17 Juni 2015,

Hlm.19 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat peringatan III No. 828a/SUH/EXT/15 Tanggal 23 Juni 2015 dan Surat Peringatan Terakhir No. 917/SUH/EXT/2015 Tanggal 14 Juli 2015 jo Surat Peringatan terakhir No. 105/EXT/SAM/IV/17 Tanggal 17 April 2017.

3. Bahwa Penggugat dikategorikan Wanprestasi dikarenakan tidak memenuhi apa yang disanggupi akan dilakukanya, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikanya, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut hukum perjanjian tidak dibolehkanya, hal ini sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdato “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” Sehingga sudah sepatutnya Penggugat tidak memnuhi prestasi yang telah dibuatnya sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, SH Notaris di Surabaya serta Surat Pemberitahuan Persetujuan (SPPP) No. 035/SP3/SUH/VII/14 Tanggal 14 Juli 2014, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan
4. Bahwa berdasarkan pasal 1238 KUHPerdato Penggugat dianggap lalai “ Si berutang dianggap lalai bila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai,atau demi perikatanya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 2024K/Pdt/1989 Tanggal 14 Desember 1991 menyatakan dengan belum dibayarnya utang membuktikan adanya ingkar janji, maka dengan belum dibayarnya utang penggugat telah terbukti melakukan ingkar janji.
6. Bahwa disebutkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, SH Notaris di Surabaya Pasal 15 ayat 2 “ Nasabah setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh Bank, berdasarkan pertimbangan sendiri Bank mempunyai hak untuk mengalihkan baik seluruh atau sebagian hak-hak yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini (berikut

Hlm.20 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



setiap perubahan, penambahan dan perpanjangannya) kepada pihak lainya dan nasabah setuju bahwa penerima pengalihan hak yang bersangkutan akan mendapat manfaat yang sama dengan yang diberikan kepada Bank berdasarkan akad ini".

7. Disebutkan dalam pasal 15 ayat 3 menyebutkan " Dalam hal bank mengalihkan hak dan kewajiban baik sebagian atau seluruhnya, Nasabah tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan dalam akad ini (berikut setiap perubahan, penambahan atau perpanjangannya) serta perjanjian-perjanjian / akad-akad lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan akad ini".
8. Bahwa Surat Peringatan terakhir No. 105/EXT/SAM/IV/17 Tanggal 17 April 2017 menyebutkan "dikarenakan hingga kini kami belum menerima iktikad baik dari bapak untuk melunasi kewajiban maka kami akan melakukan pengalihan seluruh kewajiban bapak kepada pihak ketiga (Cessie), jika Pelaksanaan pengalihan sudah dilakukan maka kami akan kembali memberitahukan kepada bapak".
9. Bahwa Tergugat I & II telah memenuhi aturan dalam menjalankan proses pengalihan piutang melalui Cessie diawali dengan adanya Surat Peringatan I, II, III, Surat peringatan terakhir dan Surat Pemberitahuan Rencana Pengalihan Piutang (Cessie).
10. Bahwa Tergugat I dan II telah menunggu penyelesaian dari nasabah sejak tahun 2015, namun tidak ada penyelesaian secara kongkrit sehingga Tergugat I & II menjalankan Pengalihan Piutang (Cessie).
11. Bahwa guna mengikuti ketentuan Perusahaan yang berlaku sebelumnya Tergugat I & II telah menerbitkan surat No. 226/SAM/EXT/VI/2017 Tanggal 5 Juni 2017 Perihal Pemberitahuan rencana Pengalihan Piutang (Cessie).
12. Bahwa Tergugat I telah menerbitkan surat No. 226/SAM/EXT/VI/2017 Tanggal 5 Juni 2017 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) kepada pihak ke 3, hal tersebut sesuai dengan pasal 613 KUH perdata yang bersifat alternatif dengan terkait pemberitahuan ke Penggugat.

Hlm.21 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sesuai dengan Akte Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (Cessie) atas Piutang No. 21 Tanggal 29 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Gunawan Wibisono, SH Notaris dan PPAT di Surabaya Piutang tersebut telah dialihkan kepada Tergugat III sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

14. Bahwa Cessie yang telah dilakukan oleh Tergugat 1 & II telah Sesuai dengan Fatwa DSN No.103/DSN-MUI/X2013 tanggal 1 Oktober 2016 terkait Novasi Subjektif Berdasarkan Prinsip Syariah poin A berkaitan dengan *Novasi Subjektif aktif (Penggantian Da'in) tanpa Kompensasi ('iwadh)*,

1. Dalam Pokok Perkara

Bahwa semua yang tergugat sampaikan dalam bagian eksepsi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini :

1. Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil yang gugatan penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh tergugat.
2. Bahwa penggugat telah berusaha mencari dalil dalil gugatan yang mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan.
3. Bahwa dalil-dalil penggugat pada angka (13, 14, 23, 24, 25, 26, 30, 32) sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan penggugat seluruhnya karena mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah tergugat kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I & II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I & II atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I & II tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Hlm.22 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara *a quo* tidak lagi memiliki kewenangan mengadili, memeriksa, dan memutus perkara khususnya dalam pembatalan lelang;

Bahwa sebagaimana diketahui bersama meskipun Pengadilan Agama Surabaya dapat melakukan penyelesaian sengketa syariah, akan tetapi dalam hal ini Penggugat harus jeli dan detail khususnya mengenai pembatalan lelang. Hemat Tergugat III secara hukum yakni sebagaimana di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tepatnya pada Pasal 27 menyebutkan bahwa:

- (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan. Makna dari unsur bunyi aturan di atas yakni lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Sedangkan dalam perkara *a quo* sudah dilaksanakan lelang dan telah beralih hak kepemilikannya yang sah secara hukum kepada pemenang lelang. Berdasarkan uraian di atas maka Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* termasuk dan tidak terbatas dalam melakukan pembatalan lelang.

Hlm.23 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan Perkara *A Quo*

Bahwa yang dapat menghentikan adanya pelaksanaan lelang hanya pihak ketiga sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tepatnya pada Pasal 27. Selain itu terhadap perkara *a quo* telah dilaksanakan lelang dan terhadap hak kepemilikan beralih secara sah kepada pemenang lelang yang dalam hal ini Penggugat sudah secara penuh tidak memiliki legal standing.

Kemudian mengacu pada Akta Pembiayaan Murabahah No. 117 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Ampeni Swandayani yang sudah pasti diketahui oleh Penggugat saat awal mula mengajukan pembiayaan bahwa terhadap adanya cedera janji/lalai maka telah memberika hak sepenuhnya kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pengalihan piutang dan atau penjualan melalui lelang.

Berdasarkan uraian di atas maka sudah sepatutnya dinyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam pengajuan gugatan ekonomi syariah perbuatan melawan hukum dan pembatalan lelang.

3. Posita dalam dalil yang satu bertentangan dengan dalil yang lain

Bahwa atas dalil poin 13 dan poin 15 halaman 6 pada gugatan Penggugat menunjukkan adanya inkonsistensi dan ketidak sinkronan sehingga menyebabkan ketidak jelasan dan kaburnya gugatan Penggugat secara hukum dalam hal uraian paragraph pertama menyatakan adanya surat yang diterima dan paragraph akhir Penggugat menyatakan tidak menerima pemberitahuan secara lisan maupun tertulis dari Tergugat III. Hal ini menunjukkan adanya iktikad buruk dari Penggugat sehingga terdapat inkonsistensi posita pada dalil gugatan Penggugat;

Terhadap kaburnya gugatan atas uraian tidak memenuhi asas jelas dan tegas sehingga pemaknaan mengenai hal yang dipermasalahkan menjadi kabur sebagaimana pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan posita dan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang

Hlm.24 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut

4. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam gugatan Penggugat kabur tidak jelas dengan adanya gugatan yang tercantum "Gugatan Ekonomi Syariah Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang". Gugatan ini merupakan gugatan yang kabur dikarenakan tidak memenuhi asas jelas dan tegas mengenai adanya perkara perbuatan melawan hukum dan pembatalan lelang yang dalam hal ini memiliki unsur permasalahan yang harus dibedakan. Uraian Penggugat tidak menyebutkan dan mennguraikan adanya peraturan lelang atau perbuatan dalam lelang mana yang tidak sesuai ketentuan sehingga layak atau lelang yang telah dilaksanakan dapat dibatalkan.

Terhadap kaburnya gugatan atas uraian tidak memenuhi asas jelas dan tegas sehingga pemaknaan mengenai hal yang dipermasalahkan menjadi kabur sebagaimana pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan posita dan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut;

Terhadap kaburnya gugatan atas uraian tidak memenuhi asas jelas dan tegas sehingga pemaknaan mengenai hal yang dipermasalahkan menjadi kabur sebagaimana pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan posita dan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Hlm.25 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."

Adanya hubungan hukum yang mengikat dan sah setelah pelaksanaan lelang terhadap objek sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya. yang telah beralih secara hukum telah sah kepada pemenang lelang, maka sudah sepatutnya dan selayaknya pemenang lelang ditarik sebagai pihak. Bahwa dikarenakan pemenang lelang tidak ditarik sebagai pihak yang dalam hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak maka sudah seharusnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

6. Bahwa untuk selain dan selebihnya telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Tergugat III mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan :

- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Konvensi / Pokok Perkara

1. Bahwa segala yang tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertuang juga dalam pokok perkara ini dan Tergugat I menegaskan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat III dalam hal ini tegaskan terlebih dahulu merupakan cessor yang beriktikad baik dan telah sesuai peraturan perundang-undangan dan telah dibuatkan Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan

Hlm.26 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak (cessie) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017 dibuat oleh Notaris & PPAT Surabaya Gunawan Wibisono, S.H;

3. Bahwa Tergugat III melakukan pengalihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II atas nama Penggugat selaku debitur yang telah lalai dan cidera janji. Terhadap pengalihan Tergugat III sampaikan mengenai cessie dan atau pengalihan piutang yakni : Cessie atau Pengalihan Piutang diatur dalam pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu."

Berdasarkan unsur di atas terdapat unsur yang bersifat alternatif yang telah dilakukan oleh Tergugat III yakni melakukan pemberitahuan kepada debitur sebagaimana Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/vi/2017 tanggal 8 Juni 2017 yang dikirim melalui kantor Pos.

4. Bahwa setelah adanya pemberitahuan tersebut belum ada respon, maka Tergugat III selaku cessor mengirimkan Surat Peringatan I No. 018/PGM/SPI/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017 akan tetapi terhadap peringatan pertama ini belum juga ada iktikad baik Penggugat sehingga ditindaklanjuti dengan Surat Peringatan II No. 020/PGM/SPII/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017 yang ternyata belum ada penyelesain hutang sehingga dikirimkanlah Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017 yang tetap tidak ada penyelesaian oleh Penggugat kepada Tergugat III;
5. Bahwa iktikad baik dari Tergugat III selain mengirimkan surat pemberitahuan dan peringatan hingga tiga kali, Tergugat juga mengirimkan Undangan Musyawarah No. 002/PM/PGM/VII/2018 tanggal 5 Juli 2018 kepada Penggugat dengan tujuan adanya penyelesaian secara

Hlm.27 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah akan tetapi Penggugat tidak iktikad baik untuk melakukan penyelesaian;

6. Bahwa apabila mengacu pada pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) berikut penjelasannya sebagai berikut :

Pasal 16 ayat (1) UU Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut :

“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”

Hal ini memberikan arti pula pada perkara *a quo* yakni Tergugat III sebagai cessor maka terhadap segala hak yang melekat pada piutang termasuk objek Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* berupa sebidang tanah seluas 126 m² sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya yang beralih pula kepada Tergugat III selaku kreditor baru.

7. Bahwa berdasarkan uraian poin-poin jawaban Tergugat III di atas dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan dan asas iktikad baik maka sudah jelas dan patut hal ini membantah secara tegas poin 13, 15, 16 17, dan 24 dalam gugatan Penggugat halaman 6-7 dan halaman 9.;
8. Bahwa dalam hal ini Tergugat III membantah secara tegas poin 18-20 dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan intinya adanya perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan Terggat III yakni melakukan pengalihan piutang serta melakukan lelang tanpa persetujuan Penggugat. Penggugat perlu mencermati dan memperhatikan kembali adanya pengaturan pengalihan piutang dalam Pasal 613 KUHPdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.' Dalam perkara *a quo* sudah secara jelas Penggugat merupakan debitur yang telah lalai atau cidera janji atau wanprestasi kepada Tergugat I dan

Hlm.28 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Tergugat II, sehingga Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Pembiayaan Murabahah No. 117 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Ampeni Swandayani, SH. melakukan pengalihan piutang serta setelah terjadinya pengalihan Tergugat III selaku kreditur baru yang beriktikad baik dan memberikan pemberitahuan hingga peringatan dan undangan untuk musyawarah kemudian dikarenakan Penggugat belum ada penyelesaian maka sebagaimana Pasal 16 jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dikorelasikan dengan perkara *a quo* maka sudah seyogyanya dalam menjamin pelunasan utang Tergugat III melakukan lelang umum yang dalam proses lelang dengan mengacu pada penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak perlu lagi persetujuan debitur. Adapun bunyi penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut: *"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki 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 debitur 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....."*

9. Bahwa untuk selebihnya Tergugat III tidak akan menanggapi karena uraian semua di atas sudah sangat jelas dan cukup dengan adanya pengaturan hukum yang nyata dan jelas sehingga pengalihan piutang yang dilakukan dan proses lelang telah sesuai dan memenuhi peraturan perundang-undangan;
10. Bahwa dalam hal ini Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan unsur mana yang tidak sesuai peraturan dan juga tidak dapat menguraikan satu persatu unsur dan atau proses mana yang tidak sesuai dengan pelaksanaan lelang sehingga lelang dapat dibatalkan. Karena secara

Hlm.29 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum telah jelas semua yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang sah;

11. Bahwa berdasarkan uraian di atas menunjukkan bahwa tidak ada pelanggaran Tergugat III karena yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dalil gugatan Penggugat tidak berdasar secara hukum;
12. Bahwa sebagaimana hal diuraikan di atas maka kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan *"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III tidaklah terpenuhi serta bukanlah perbuatan melawan hukum yang dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya tidak mencantumkan secara detail dan tegas dimana unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat serta dimana letak hubungan kausalitas adanya perbuatan Tergugat III yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
13. Bahwa dikarenakan peralihan piutang telah sesuai peraturan perundang-undangan maka memohon kepada Majelis Hakim menyatakan Tergugat III adalah cessor yang beriktikad baik serta Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*cessie*) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017 dibuat oleh Notaris & PPAT Surabaya Gunawan Wibisono, S.H telah sah secara hukum;
14. Bahwa terhadap permintaan meletakkan sita jaminan dan pemblokiran terhadap sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya sangat tidak berdasar secara hukum, maka sudah selayaknya untuk ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*;
15. Bahwa membebankan biaya perkara kepada Penggugat untuk seluruhnya;

Hlm.30 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa demi kepastian hukum sebagaimana peraturan perundang-undangan, mohon kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga dapat menghentikan pelaksanaan lelang yang telah terlaksana;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak meletakkan sita jaminan dan menolak pemblokiran terhadap objek dalam perkara *a quo* yakni sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya karena Penggugat tidak memiliki hak dalam hal melakukan upaya penghentian terhadap proses lelang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat III merupakan *cessor* yang beriktikad baik;
3. Menyatakan mengikat dan sah menurut hukum beserta segala akibat hukumnya:
 - Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*cessie*) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017 dibuat oleh Notaris & PPAT Surabaya Gunawan Wibisono, S.H
2. Menyatakan bahwa sah dan mengikat secara hukum pelaksanaan lelang atas objek sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel.

Hlm.31 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya;

3. Menyatakan Penggugat bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak memiliki hak dan atau kewenangan dan atau *legal standing* untuk membatalkan hasil lelang dan atau pelaksanaan lelang yang telah sah terhadap objek sebidang tanah seluas 126 m² sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya;
4. Memerintahkan Penggugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan dapat dihukum dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatannya;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lainnya;
6. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Bahwa, atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II, Penggugat mengajukan replik yang isinya sebagai berikut :

DALIL-DALIL REPLIK ATAS JAWABAN TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III,

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan di dalam gugatan dan menolak seluruh dalil-dalil jawaban yang dikemukakan oleh Para Tergugat kecuali yang diakui Penggugat secara tegas.
2. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil jawaban Tergugat I/Tergugat II poin 1, dimana Tergugat III memberikan dalil jawaban bahwa gugatan Penggugat merupakan rekayasa, diajukan tanpa dasar hukum yang kuat

Hlm.32 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



dan tanpa dasar peristiwa yang benar, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima

Penggugat menegaskan bahwa gugatan yang diajukan memiliki dasar hukum yang kuat dan didasarkan pada fakta yang benar. Penggugat menolak tuduhan Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat merupakan rekayasa terhadap fakta (*Helemaal Op Gemaakt*) dengan maksud untuk memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya. Penggugat meminta agar Para Tergugat tidak mengajukan tuduhan tanpa dasar yang dapat merugikan Penggugat. Penggugat juga menegaskan bahwa gugatan Penggugat tidak mengandung cacat formil dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

3. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil-dalil jawaban Tergugat I/Tergugat II poin 2 dan dalil-dalil jawaban Tergugat III poin 3 dan 4, dimana Para tergugat memberikan dalil jawaban bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).

Ketidaksesuaian dan pemutar-balikan dalil-dalil justru membuat dalil-dalil yang disampaikan Para Tergugat-lah menjadi kabur dan ambigu (*duidelijk*) dan menjadi fakta pembenar serta sempurna bagi Penggugat, khususnya bagi Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara untuk menyatakan dalil-dalil Para Tergugat secara nyata *obscuur libel*, tidak berdasar dan dibuat-buat, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

4. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil jawaban Tergugat III poin 1, dimana Tergugat III memberikan dalil jawaban bahwa "Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara a quo tidak lagi memiliki kewenangan mengadili, memeriksa dan memutus perkara khususnya dalam pembatalan lelang", sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima R. Subekti, dalam bukunya Hukum Perjanjian, cet.17, (Jakarta: Intermasa, 1998), hal.71 memberikan pendapat, Cessie adalah: "Suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan

Hlm.33 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada krediturnya”

Gugatan pembatalan lelang oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan pembatalan lelang atas obyek tanah sengketa milik Penggugat yang merupakan jaminan kredit bank di Tergugat I/Tergugat II melalui Akad secara prinsip perbankan syariah. Terjadinya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I/Tergugat II kepada Tergugat III tidak menghapus hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I/Tergugat II. Jadi gugatan pembatalan lelang oleh Penggugat masih mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat I/Tergugat II yang merupakan perbankan syariah.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pengadilan Agama Surabaya berwenang untuk mengadili, memeriksa, dan memutus perkara gugatan pembatalan lelang sengketa ekonomi tersebut karena berkaitan langsung dengan Tergugat I/Tergugat II yang merupakan perbankan syariah.

5. Bahwa Penggugat menolak secara tegas dalil jawaban Tergugat III poin 2, dimana Tergugat III memberikan dalil jawaban bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan perkara a quo karena sudah dilaksanakannya lelang dan hak kepemilikan sudah beralih kepada pemenang lelang, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo karena Para Tergugat secara bersama sama melakukan penjualan atas obyek tanah sengketa milik Penggugat melalui lelang secara melawan hukum dan merugikan Penggugat, dimana Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan perintah Undang-Undang (dan bukan didasarkan atas perjanjian), khususnya bertentangan dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan (UUHT) pasal 6, pasal 15 ayat (1) huruf b, serta pasal 16 ayat (1), (2) dan (3). Dalam hal ini segala akibat hukum atas perbuatan melawan hukum tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata, serta perbuatan Para

Hlm.34 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menimbulkan kerugian Penguat karena telah memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata,.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Penguat dengan sangat jelas memiliki *legal standing* yang sangat kuat dalam mengajukan gugatan perkara a quo.

6. Bahwa Penguat menolak secara tegas dalil jawaban Tergugat III poin 5, dimana Tergugat III memberikan dalil jawaban bahwa gugatan kurang pihak (*plurum litis consortium*) karena pemenang lelang tidak ditarik sebagai pihak, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Bahwa sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah No 117 Tanggal 23 Juli 2014 yang disampaikan dan diakui oleh Tergugat I/Tergugat II melalui dalil jawaban pada pokok perkara dan adanya penjualan obyek tanah sengketa milik Penguat oleh Tergugat III melalui Tergugat IV, maka hubungan hukum secara langsung hanya antara Penguat dengan Tergugat I/Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Sehingga pemenang lelang tidak mempunyai kepentingan sebagai pihak karena Penguat tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pemenang lelang, dan untuk itu Penguat merasa tidak perlu menarik pihak pemenang lelang.

Selanjutnya menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 305.K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971, yang berbunyi "*Asas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penguat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*", maka Penguat telah tepat dan tidak salah alamat (*error in persona*) dalam menentukan subyek hukum yang akan digugatnya.

Dalam Pokok Perkara

Bahwa apa yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas secara *mutatis-mutandis* merupakan satu kesatuan rangkaian sanggahan dan penolakan atas seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini

1. Bahwa Penguat tetap pada dalil-dalil gugatannya dan tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat, karena tidak benar

Hlm.35 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak berdasar, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya akan dituangkan oleh Penggugat dalam Replik ini secara jelas dan tegas.

2. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada poin 1, 3, 4, dan 5, Penggugat mengakui bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SPPP) a.n. Soegeng Tegug Heru Djatmiko No. 035/SP3/SUN/VII/14 tertanggal 14 Juli 2014, Penggugat mempunyai kewajiban untuk memberikan bagi hasil kepada Tergugat I/Tergugat II atas harga beli total jaminan dan margin sebesar Rp584.262.957,00 dengan sistem bagi hasil kepada Tergugat I/Tergugat II sebesar Rp12.172.145,00 / bulan selama 48 bulan.

Bahwa Penggugat telah beritikad baik telah melakukan penyerahan sebagian besar bagi hasil kepada Tergugat I/Tergugat II secara auto debet, yaitu dengan total sebesar Rp321.569.345,00 dengan perincian:

- Periode Agustus 2014 – April 2015 : Rp. 109.549.305,-
- Periode Januari 2018 – Februari 2018 : Rp. 212.020.040,-

Berdasarkan perhitungan tersebut di atas, sisa kekurangan pemberian bagi hasil oleh Penggugat kepada Tergugat I/Tergugat II adalah sebesar Rp. 262.693.612,-.

Bahwa di antara periode bulan April 2015 – Desember 2017 dan setelah Februari 2018, Penggugat dalam menjalankan usahanya mengalami penurunan usaha sehingga dalam pemberian bagi hasil kepada Tergugat I/Tergugat II mengalami kesulitan dan ketidakteraturan pemberian bagi hasil.

3. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dan keras terhadap dalil jawaban Tergugat I/Tergugat II pada poin 2 dan poin 6 hingga 14, karena Penggugat tidak pernah menerima dokumen-dokumen yang didalilkan dalam jawaban Tergugat I/Tergugat II yaitu berupa salinan Akad Murabahah, Surat Teguran, Surat Peringatan, Surat Pemberitahuan Rencana Pengalihan Piutang (Cessie), maupun Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Hlm.36 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Tergugat I/Tergugat II tidak memberikan rasa keseimbangan dan transparansi kepada Tergugat, serta tidak memberikan informasi yang sebenar-benarnya, secara jujur, dan sejelas-jelasnya, karena Penggugat tidak pernah menerima dokumen-dokumen yang didalilkan dalam jawaban Tergugat/Tergugat II.

Bahwa Terhadap dalil jawaban tersebut adalah suatu bentuk pengingkaran dan penyangkalan atas fakta hukum yang ada dan kebenaran yang terjadi karena Tergugat I/ Tergugat II memberikan dalil-dalil jawaban tanpa adanya bukti-bukti penyerahan dan penerimaan dokumen-dokumen yang didalilkan secara sah dan valid kepada Penggugat.

4. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dan keras terhadap dalil jawaban Tergugat III pada poin 2 hingga poin 5, karena selain surat Tergugat III nomor 021/SP III/VII/2017, Penggugat tidak pernah menerima surat-surat lainnya yang didalilkan dalam jawaban Tergugat III, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa Terhadap dalil jawaban tersebut adalah suatu bentuk pengingkaran dan penyangkalan atas fakta hukum yang ada dan kebenaran yang terjadi karena Tergugat III memberikan dalil jawaban tanpa adanya bukti penyerahan dan penerimaan dokumen-dokumen yang didalilkan secara sah dan valid kepada Penggugat.

5. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dan keras terhadap dalil jawaban Tergugat III poin 6 hingga point 16, karena dalil jawaban Tergugat III adalah meyesatkan dan menunjukkan secara tegas adanya itikad tidak baik, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) UUHT adalah sebagai berikut:

- (1) *Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.*
- (2) *Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.*

Hlm.37 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



(3) *Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*

Jika mencermati pada pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) UUHT tersebut, maka dengan tegas terdapat keterkaitan yang erat dan melekat antara ayat (1) dengan ayat (2) dan (3), sehingga jika beralihnya jaminan obyek tanah sengketa dengan Hak Tanggungan dari Tergugat I/Tergugat II kepada Tergugat III karena cessie maka Tergugat III sebagai kreditur yang baru wajib mendaftarkan peralihan Hak Tanggungan tersebut lebih dulu kepada Kantor Pertanahan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat, Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 01993 dengan bukti adanya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang tercatat pada sertifikat obyek tanah sengketa milik Penggugat melalui PPAT Sri Ampeni Swandayani, S.H. No. 244/2014 tanggal 23 Juli 2014, serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 05734/2014 oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 15 September 2014, maka *parate executie* atas obyek tanah sengketa milik Penggugat masih menjadi hak dan kewenangan Tergugat I/Tergugat II secara mutlak, yaitu atas nama PT. Bank Panin Syariah, Tbk. Jadi Tergugat III sama sekali tidak mempunyai hak *parate executie*.

Lebih lanjut dalam pasal 6 dan pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT, serta adanya Pertimbangan Hukum pada Pokok Permohonan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 70/PUU-VIII/2010 khususnya angka [3.13], [3.16] dan [3.17], mengatur hal-hal sebagai berikut :

Pasal 6 UUHT: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Hlm.38 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a.;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c.”

Pertimbangan Hukum pada Pokok Permohonan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 70/PUU-VIII/2010 khususnya angka [3.13], [3.16] dan [3.17]:
[3.13] Menimbang bahwa pengaturan *parate executie* dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UU 4/1996 menyatakan, “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

(a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau”

Adapun Pasal 6 Undang-Undang a quo menyatakan, “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Dengan demikian, dalam hal debitor cidera janji maka hak relatif tersebut berlaku. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama bersifat relatif (*relatief recht*), artinya berlaku hanya untuk seseorang tertentu atau lebih yang dapat melaksanakannya (*Een relatief recht—ook wel persoonlijk recht genoemd—is een recht dat slechts in relatiet ot een of meer bepaalde personen kan worden uitgeoefend*). Hak tersebut menciptakan tuntutan kepada orang lain untuk melakukan sesuatu, memberikan sesuatu, dan/atau tidak melakukan sesuatu. Dalam hal ini khusus diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mengajukan permintaan agar Kantor Lelang melakukan penjualan objek Hak Tanggungan milik debitor melalui pelelangan umum. Secara a contrario *parate executie* yang dilakukan oleh seorang kuasa (termasuk advokat) bertentangan dengan Pasal 6 UU 4/1996;

[3.16] Menimbang bahwa Penjelasan Pasal 15 ayat (1) b UU 4/1996 menyatakan, “Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut

Hlm.39 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain". Dengan demikian yang dilarang ialah jika pemegang hak tanggungan pertama memberi kuasa kepada pihak lain dengan pengalihan hak untuk mengganti posisinya menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri (parate executie) jika debitur ingkar janji;

[3.17] Menimbang bahwa menurut Pemohon dalam praktiknya pasal-pasal UU 4/1996 a quo diterapkan berbeda satu dengan yang lain. Ada yang membolehkan advokat sebagai kuasa melaksanakan parate executie dan ada pula yang tidak membolehkan advokat sebagai kuasa parate executie, sehingga menimbulkan diskriminasi, ketidakpastian hukum, serta ketidakadilan. Menurut Mahkamah, hal tersebut merupakan persoalan implementasi dan bukan merupakan persoalan konstitusionalitas dari pasal-pasal yang dimohonkan pengujian;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka dalam hal Tergugat IV menerima permohonan *parate executie* dari Tergugat III yang tidak mempunyai hak dan melaksanakan penjualan obyek sengketa milik Penggugat, maka penjualan lelang oleh Tergugat III melalui Tergugat IV tersebut telah melanggar UUHT dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 70/PUU-VIII/2010. Dan jika melanggar Undang-Undang, maka menurut Pasal 1320 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka penjualan melalui lelang oleh Tergugat III melalui Tergugat IV telah melanggar ketertiban umum, maka hal tersebut adalah batal demi hukum.

Berdasarkan dalil-dalil replik Penggugat atas jawaban Para Tergugat yang tertuang dan disampaikan Penggugat di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Klas IA Surabaya untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar petitum putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Hlm.40 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Pengadilan Agama Klas IA Surabaya berwenang mengadili, memeriksa, dan memutus perkara ini;
2. Menolak dan/atau menyatakan tidak dapat diterima seluruh dalil-dalil dan pengajuan eksepsi Para Tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan proses peralihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan proses pelelangan oleh Tergugat IV atas tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013, RW. 004, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan sah, benar dan berharga terhadap sita jaminan yang telah diperintahkan dan diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Agama yang bersangkutan;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun selambat - lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan dalam persidangan di Pengadilan Agama Klas IA Surabaya;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun selambat - lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat

Hlm.41 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



belas) hari sejak putusan diucapkan dalam persidangan di Pengadilan Agama Klas IA Surabaya;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) masing-masing setiap harinya secara tunai dan sekaligus tanpa syarat apapun, jika lalai dan tidak mau melaksanakan putusan;
10. Menghukum Tergugat V untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Perkara Ini, serta memerintahkan kepada Tergugat V untuk memblokir dulu atas kegiatan yang sifatnya pengalihan Hak Tanggungan dan/atau membatalkan Peralihan Hak atas obyek tanah sengketa milik Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan tergugat IV Untuk Membayar Biaya Perkara ;

Atau, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Bahwa, atas replik Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan duplik yang isinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa di dalam gugatan *a quo* Tergugat III merasa sangat bingung karena posita dalam gugatan secara nyata tidak menggambarkan dan/atau menunjukkan suatu gambaran hubungan hukum, dan fakta hukum serta hubungan kausalitas yang menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum Tergugat III kepada Penggugat;
3. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas poin 2-3 dalam eksepsi pada Replik Penggugat yang menyatakan gugatan Penggugat nyata berdasar secara hukum serta fakta yang kuat dan gugatan tidak kabur.

Berkenaan dengan hal tersebut tidak dapat dinilai semata, sehingga Penggugat wajib hukumnya membuktikan dalilnya yang berdasar secara hukum sesuai peraturan perundang-undangan dan hal tersebut telah masuk pada pokok perkara yang harus dibuktikan dalam agenda persidangan.

Hlm.42 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Berkaitan dengan hal ini pula Tergugat III tegaskan kembali sesuai dengan jawaban Tergugat III bahwa gugatan Penggugat kabur tidak jelas dengan adanya gugatan yang tercantum “Gugatan Ekonomi Syariah Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang”. Gugatan ini merupakan gugatan yang kabur dikarenakan tidak memenuhi asas jelas dan tegas mengenai adanya perkara perbuatan melawan hukum dan pembatalan lelang yang dalam hal ini memiliki unsur permasalahan yang harus dibedakan. Uraian Penggugat tidak menyebutkan dan mennguraikan adanya peraturan lelang atau perbuatan dalam lelang mana yang tidak sesuai ketentuan sehingga layak atau lelang yang telah dilaksanakan dapat dibatalkan. Terhadap kaburnya gugatan atas uraian tidak memenuhi asas jelas dan tegas sehingga pemaknaan mengenai hal yang dipermasalahan menjadi kabur sebagaimana pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan posita dan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “*obscuur libel*” berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

4. Bahwa berkenaan dengan poin 4 dalam eksepsi pada Replik Penggugat, secara hukum Tergugat III tegaskan kembali meskipun Tergugat I/ Tergugat II merupakan perbankan syariah namun dalam penyelesaiannya harus menelaah terlebih dahulu apakah pokok perkara yang diajukan/ digugat menjadi kewenangan Pengadilan Agama atau tidak, dikarenakan pokok gugatan perkara yang diajukan oleh Penggugat berfokus pada pembatalan lelang maka apabila menelaah pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tepatnya pada Pasal 27 menyebutkan bahwa:
 - (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6

Hlm.43 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Makna dari unsur bunyi aturan di atas yakni lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Sedangkan dalam perkara *a quo* sudah dilaksanakan lelang dan telah beralih hak kepemilikannya yang sah secara hukum kepada pemenang lelang.

Berdasarkan uraian di atas maka Pengadilan Agama Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* termasuk dan tidak terbatas dalam melakukan pembatalan lelang

5. Bahwa Tergugat III membantah secara tegas poin 5 replik Penggugat yang menyatakan adanya kerugian yang dialami Penggugat, hal ini perlu Penggugat cermati secara hukum yang telah lalai dan atau wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban pembayaran sehingga terdapat konsekuensi hukum yang harus dan sebenarnya telah diketahui oleh Penggugat selaku debitur. Kemudian Tergugat III tegaskan kembali secara hukum mengenai legal standing dalam yang harus diperhatikan secara seksama yakni yang dapat menghentikan adanya pelaksanaan lelang hanya pihak ketiga sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tepatnya pada Pasal 27. Selain itu terhadap perkara *a quo* telah dilaksanakan lelang dan terhadap hak kepemilikan beralih secara sah kepada pemenang lelang yang dalam hal ini Penggugat sudah secara penuh tidak memiliki legal standing.

Kemudian mengacu pada Akta Pembiayaan Murabahah No. 117 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Ampeni Swandayani yang sudah pasti diketahui oleh Penggugat saat awal mula mengajukan pembiayaan bahwa terhadap adanya cedera janji/lalai maka telah memberika hak sepenuhnya kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pengalihan piutang dan atau penjualan melalui lelang.

Hlm.44 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian di atas maka sudah sepatutnya dinyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam pengajuan gugatan ekonomi syariah perbuatan melawan hukum dan pembatalan lelang

6. Bahwa berkenaan dengan dalil poin 6 replik Penggugat, Tergugat III tegaskan kembali sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima." Adanya hubungan hukum yang mengikat dan sah setelah pelaksanaan lelang terhadap objek sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya.yang telah beralih secara hukum telah sah kepada pemenang lelang, maka sudah sepatutnya dna selayaknya pemenang lelang ditarik sebagai pihak. Bahwa dikarenakan pemenang lelang tidak ditarik sebagai pihak yang dalam hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak maka sudah seharusnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
7. Bahwa untuk selain dan selebihnya telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan
8. Bahwa Tergugat III tetap pada jawaban atas gugatan yang telah diajukan Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Tergugat III mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan :
 - Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala yang tertuang dalam eksepsi dan jawaban mohon dianggap tertuang juga dalam pokok perkara ini dan sekali lagi Tergugat III nyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa berkenaan dengan poin 2 dalam pokok perkara Penggugat

Hlm.45 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



mengakui adanya keadaan ketidak sanggup an Penggugat dalam melakukan penyelesaian kewajiban piutang sebagaimana diperjanjikan dengan Tergugat I/Tergugat II atau secara hukum dapat dikatakan sebagai debitur dalam keadaan wanprestasi;

3. Bahwa berkenaan dengan poin 4 yang menyatakan Penggugat tidak menerima dokumen apapun dalam hal ini Tergugat III tegaskan bahwa Tergugat III selaku cessor telah melakukan segala upaya sebagaimana peraturan perundang-undangan dan memperhatikan asas iktikad baik dengan adanya pemberitahuan pengalihan piutang sesuai Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/vi/2017 tanggal 8 Juni 2017 yang dikirim melalui kantor Pos, Surat Peringatan I No. 018/PGM/SPI/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017 akan tetapi terhadap peringatan pertama ini belum juga ada iktikad baik Penggugat sehingga ditindaklanjuti dengan Surat Peringatan II No. 020/PGM/SPII/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017 yang ternyata belum ada penyelesai hutang sehingga dikirimkanlah Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017 yang tetap tidak ada penyelesaian oleh Penggugat kepada Tergugat III, hingga adanya Undangan Musyawarah No. 002/PM/PGM/VII/2018 tanggal 5 Juli 2018 kepada Penggugat dengan tujuan adanya penyelesaian secara musyawarah akan tetapi Penggugat tidak iktikad baik untuk melakukan penyelesaian;
4. Bahwa berkenaan dengan poin 5-6 dalil dalam replik Penggugat yang menyatakan jawaban Tergugat III menyesatkan dan tidak ada iktikad baik adalah hal yang mengada-ada. Jawaban setiap dalil Tergugat III didasarkan pada bukti yang sesuai fakta dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan.

Berkaitan dengan Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan sudah jelas Tergugat III melaksanakan adanya pendaftaran kepada Kantor Pertanahan dan perlu ditekankan pada unsur Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi " *Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada*

Hlm.46 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



kreditur yang baru” maknanya ketika terdapatnya peralihan maka hak tanggungan ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.

Hal di atas juga sejalan dengan pendapat serta adanya pendapat ahli yakni Subekti yang menyakan bahwa pengalihan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada kreditur baru tidak menghilangkan hubungan hutang piutang tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru. *In casu* sudah jelas bahwa adanya proses lelang telah sah secara hukum mengingat adanya *cessie* yang dilakukan Tergugat III maka Hak Tanggungan Penggugat juga ikut beralih karena hukum, hal tersebut menunjukkan sah secara hukum proses hingga pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo*. Uraian tersebut secara otomatis pula membantah dalil pada poin 5 dalam replik Penggugat yang menjadikan Putusan MK No. 70/PUU-VIII/2010 sebagai dasar dan atau acuan yang setelah dicermati tidak relevan serta sesuai diposisikan dan atau digunakan dalam perkara *a quo*.

5. Bahwa untuk selebihnya Tergugat III tetap pada dalil jawaban dan untuk selebihnya tidak akan menanggapi karena uraian semua di atas sudah sangat jelas dan cukup dengan adanya pengaturan hukum yang nyata dan jelas sehingga pengalihan piutang yang dilakukan dan proses lelang telah sesuai dan memenuhi peraturan perundang-undangan serta Penggugat perlu membuktikan secara langsung dalam persidangan;
6. Bahwa dalam hal ini Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan unsur mana yang tidak sesuai peraturan dan juga tidak dapat menguraikan satu persatu unsur dan atau proses mana yang tidak sesuai dengan pelaksanaan lelang sehingga lelang dapat dibatalkan. Karena secara hukum telah jelas semua yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang sah;
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas menunjukkan bahwa tidak ada pelanggaran Tergugat III karena yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dalil gugatan Penggugat tidak berdasar secara hukum;

Hlm.47 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sebagaimana hal diuraikan di atas maka kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan *"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"* yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III tidaklah terpenuhi serta bukanlah perbuatan melawan hukum yang dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya tidak mencantumkan secara detail dan tegas dimana unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat serta dimana letak hubungan kausalitas adanya perbuatan Tergugat III yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Bahwa dikarenakan peralihan piutang telah sesuai peraturan perundang-undangan maka memohon kepada Majelis Hakim menyatakan Tergugat III adalah cessor yang beriktikad baik serta Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (cessie) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017 dibuat oleh Notaris & PPAT Surabaya Gunawan Wibisono, S.H telah sah secara hukum;
10. Bahwa terhadap permintaan meletakkan sita jaminan dan pemblokiran terhadap sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya sangat tidak berdasar secara hukum, maka sudah selayaknya untuk ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*;
11. Bahwa membebankan biaya perkara kepada Penggugat untuk seluruhnya;
12. Bahwa demi kepastian hukum sebagaimana peraturan perundang-undangan, mohon kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga dapat menghentikan pelaksanaan lelang yang telah terlaksana;

Hlm.48 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak meletakkan sita jaminan dan menolak pemblokiran terhadap objek dalam perkara *a quo* yakni sebidang tanah seluas 126 m² sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya karena Penggugat tidak memiliki hak dalam hal melakukan upaya penghentian terhadap proses lelang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat III merupakan *cessor* yang beriktikad baik;
3. Menyatakan mengikat dan sah menurut hukum beserta segala akibat hukumnya:
 - Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*cessie*) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017 dibuat oleh Notaris & PPAT Surabaya Gunawan Wibisono, S.H
4. Menyatakan bahwa sah dan mengikat secara hukum pelaksanaan lelang atas objek sebidang tanah seluas 126 m² sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya;
5. Menyatakan Penggugat bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak memiliki hak dan atau kewenangan dan atau *legal standing* untuk membatalkan hasil lelang dan atau pelaksanaan lelang yang telah

Hlm.49 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah terhadap objek sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kel. Rungkut Menanggal, Kec. Gununganyar, Kab/Kota Surabaya;

6. Memerintahkan Penggugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan dapat dihukum dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (satu juta rupiah) setiap keterlambatannya;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lainnya;
8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Bahwa, atas replik Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan duplik yang isinya sebagai berikut :

I. Pendahuluan

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m2 a.n. Soegeng Teguh Heroe Djatmiko (selanjutnya disebut "Objek Sengketa").
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyampaikan dalil-dalil yang khususnya ditujukan kepada Tergugat IV yakni:
 - a. Pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh Tergugat IV yang tanpa dasar yang jelas dan benar menganggap objek sengketa merupakan milik Tergugat III;

Hlm.50 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



- b. Somasi dan pemberitahuan lelang oleh Tergugat III melanggar ketentuan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) karena Tergugat III bermaksud memiliki objek sengketa;
 - c. Pelaksanaan lelang harus dibatalkan karena alas hak cessie dilakukan dengan adanya suatu causa yang tidak halal yakni tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat.
4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat tersebut di atas dengan bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- a. Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan piutangnya kepada Tergugat III sesuai dengan Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang Nomor 21 tanggal 29 Mei 2017, sehingga Tergugat III merupakan pemegang hak tagih dari piutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan berhak menjual secara lelang objek sengketa yang merupakan jaminan utang apabila Penggugat melakukan wanprestasi.
 - b. Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya halaman 5 (lima) angka 10 dan 11 serta dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (SP) I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, SP II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, serta SP III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017 dari Tergugat III/Pemegang Cessie. Oleh karena itu, Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan, "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

Hlm.51 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pengalihan piutang tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat III kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017, sehingga tidak ada satupun prosedur *cessie* yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah laku terjual.

II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

A. Akar Permasalahan Perkara *a quo* adalah Wanprestasinya Penggugat selaku Debitur atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan data dan dokumen pendukung pelaksanaan lelang, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang dibuat antara Soegeng Teguh Heroe Djatmiko (Penggugat) dengan PT Bank Panin Syariah, Tbk. atau PT Bank Panin Dubai Syariah, Tbk. (Tergugat I dan Tergugat II) yang hak tagihnya telah dialihkan (*cessie*) kepada PT. Properindo Gemilang Makmur (Tergugat III).

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Akad pembiayaan Murabahah Nomor 117 tanggal 23 Juli 2014 adalah Soegeng Teguh Heroe Djatmiko (Penggugat) dengan PT Bank Panin Syariah, Tbk. atau PT Bank Panin Dubai Syariah, Tbk. (Tergugat I dan Tergugat II), dengan menyerahkan barang jaminan

Hlm.52 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No. 00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m2 a.n. Soegeng Teguh Heroe Djatmiko, sebagaimana diketahui dan diakui oleh Penggugat pada posita gugatannya.

3. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerduta).
4. Bahwa Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: *"wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa."*
5. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berhutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta, yang berbunyi:
"Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan."
6. Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya halaman 5 (lima) angka 10 dan 11 serta dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (SP) I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, SP II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, serta SP III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017 dari Tergugat III/Pemegang Cessie. Oleh karena

Hlm.53 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



itu, Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan, *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

7. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU HT, yang menjelaskan sebagai berikut: *"Hak untuk menjual objek 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 objek 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. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan"*.

8. Bahwa ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT yang menyatakan:

"Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak*

Hlm.54 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

9. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikan sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *a quo*.
 10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
- B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa
1. Bahwa objek sengketa perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m² a.n. Soegeng Teguh Heroe Djatmiko yang merupakan barang jaminan kredit dalam Akad pembiayaan Murabahah Nomor 117 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat antara Soegeng Teguh Heroe Djatmiko (Penggugat) dengan PT Bank Panin Syariah, Tbk. atau PT Bank Panin Dubai Syariah, Tbk. (Tergugat I dan Tergugat II) yang hak tagihnya telah dialihkan (*cessie*) kepada PT. Properindo Gemilang Makmur (Tergugat III).
 2. Bahwa objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 05734/2014 tanggal 15 september 2014 berdasarkan

Hlm.55 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 244/2014 tanggal 23 Juli 2014.

3. Bahwa dengan adanya pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak yang mengadakan perjanjian tunduk pada ketentuan UUHT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
4. Bahwa oleh karena Penggugat telah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit dimaksud, maka Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT.

C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara

1. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses lelang eksekusi Hak tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, dan sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang.
2. Bahwa Tergugat IV adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
3. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 005/PGM/PPJL-HTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023 dari PT. Properindo Gemilang Makmur (Tergugat III) selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang hak tanggungan.
4. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat IV yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek

Hlm.56 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



barang jaminan milik Para Pengugat adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

D. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang objek sengketa.
2. Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat IV berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Dimana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
3. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan *wanprestasi* atau cidera janjinya Penggugat selaku Debitur atas fasilitas kredit dengan Tergugat I selaku Kreditur, sebagaimana termuat dalam Surat Peringatan (SP) I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, SP II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, serta SP III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017 dari Tergugat III/Pemegang Cessie.
4. Bahwa dikarenakan hal tersebut, Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang hak tanggungan memohon pelaksanaan lelang eksekusi kepada Tergugat IV melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 005/PGM/PPJL-HTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023.

Hlm.57 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



5. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat IV menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 30 Agustus 2023.
6. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo* dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023.
7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.
8. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang meminta membatalkan pelaksanaan lelang sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

E. Tanggapan Atas Dalil-Dalil Penggugat

1. Tanggapan atas dalil Penggugat yang menyatakan pelelangan dilaksanakan oleh Tergugat IV yang tanpa dasar yang jelas dan benar menganggap objek sengketa merupakan milik Tergugat III;

Hlm.58 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



- a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya halaman 6 (enam) angka 16 yang pada pokoknya menyatakan telah terjadi pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat III sehingga tanpa dasar yang jelas dan benar Tergugat IV menganggap obyek tanah *a quo* adalah milik dari Tergugat III;
 - b. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru karena Tergugat III memang bukan pemilik, namun merupakan Pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan piutangnya kepada Tergugat III sesuai dengan Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang Nomor 21 tanggal 29 Mei 2017, sehingga Tergugat III merupakan pemegang hak tagih dari piutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan berhak menjual secara lelang objek sengketa yang merupakan jaminan utang apabila Penggugat melakukan wanprestasi.
 - d. Bahwa dengan demikian, sangat jelas bahwa Tergugat III selaku Pemegang Cessie dan Pemegang Hak Tanggungan berhak memohonkan lelang terhadap objek sengketa apabila Penggugat selaku Debitur melakukan wanprestasi.
 - e. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat IV menganggap Tergugat III sebagai pemilik barang dimaksud.
2. Tanggapan atas dalil Penggugat yang menyatakan peralihan Cessie tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat
- a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya halaman 9 (sembilan) angka 26 yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan piutang Penggugat tanpa memberitahukan

Hlm.59 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



atau meminta persetujuan dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

- b. Bahwa secara hukum, tidak ada satupun syarat pengalihan piutang atau cessie yang mewajibkan Kreditur untuk meminta persetujuan dari Debitur. Dengan demikian dalil tersebut sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim.
 - c. Bahwa faktanya pengalihan piutang tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat III kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017.
 - d. Bahwa setelahnya, Tergugat III juga mengirimkan surat peringatan, masing-masing:
 - 1) Surat Peringatan I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017;
 - 2) Surat Peringatan II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017;
 - 3) Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017;Yang di tiap surat peringatan tersebut, Tergugat III selalu memberitahukan kembali bahwa utang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II telah dialihkan kepada Tergugat III.
 - e. Bahwa dengan demikian Tergugat III telah menjalankan kewajibannya untuk memberitahukan terdapat pengalihan piutang (cessie) kepada Penggugat selaku Debitur.
 - f. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah selayaknya dalil Penggugat yang menyatakan pengalihan piutang tidak pernah diberitahukan kepadanya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
3. Tanggapan atas dalil Penggugat yang menyatakan Pelaksanaan lelang melanggar ketentuan Pasal 12 UUHT;
- a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya halaman 11 (sebelas) angka 29 (dua

Hlm.60 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



puluh sembilan) yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat III melanggar ketentuan Pasal 12 UUHT karena Tergugat III bermaksud untuk memiliki objek Hak Tanggungan.

b. Bahwa bunyi Pasal 12 UUHT adalah sebagai berikut:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”

c. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang menyesatkan, karena pengajuan lelang oleh Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa disebabkan Penggugat yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang tercantum dalam Akad pembiayaan Murabahah Nomor 117 tanggal 23 Juli 2014.

d. Bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya halaman 5 (lima) angka 10 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat kesulitan dalam menjalankan kewajibannya.

e. Bahwa selain itu, Penggugat telah wanprestasi juga dibuktikan dengan setelah adanya Surat Peringatan (SP) I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, SP II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, serta SP III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017 dari Tergugat III/Pemegang Cessie, Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut.

f. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat III bukanlah suatu usaha Tergugat III untuk memiliki objek sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 12 UUHT, namun merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan apabila Debitur cedera janji,

Hlm.61 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



maka Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek jaminan utang melalui lelang.

- g. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak dalil Penggugat yang menyatakan Pelaksanaan lelang melanggar ketentuan Pasal 12 UUHT dimaksud.

F. Tanggapan Atas Petitum Gugatan

1. Tanggapan atas Petitum gugatan yang menyatakan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum
 - a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas permohonan Penggugat pada petitum gugatan angka 3 (tiga) yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
 - b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai "*Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum*" di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.
 - c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata menurut doktrin sebagai berikut:
 - 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama

Hlm.62 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;

3) Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;

4) Ada kerugian;

5) Ada hubungan kausal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.

d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

e. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sebaliknya, Tergugat IV melalui seluruh perbuatan di atas telah membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.

f. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat IV tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak terbukti bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV. Oleh karenanya, permohonan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Hlm.63 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



2. Tanggapan atas petitum gugatan yang meminta Majelis Hakim membatalkan lelang
 - a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 5 (lima) yang meminta Majelis Hakim untuk membatalkan pelelangan terhadap objek sengketa.
 - b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat IV jabarkan di poin angka 3 di atas, ternyata tindakan Tergugat IV terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
 - c. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.
 - d. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 25 PMK Lelang yang menyatakan bahwa:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."
 - e. Bahwa dengan demikian sudah selayaknya permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
3. Tanggapan atas petitum gugatan yang menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil;
 - a. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 5 (lima) yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan diucapkan.
 - b. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak

Hlm.64 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat IV nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

c. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum. Hal tersebut sesuai 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 Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh 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.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Hlm.65 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



III. Simpulan

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat IV sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat IV berikan simpulan sebagai berikut:

1. Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan piutangnya kepada Tergugat III sesuai dengan Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang Nomor 21 tanggal 29 Mei 2017, sehingga Tergugat III merupakan pemegang hak tagih dari piutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan berhak menjual secara lelang objek sengketa yang merupakan jaminan utang apabila Penggugat melakukan wanprestasi.
2. Pengalihan piutang tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat III kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017, sehingga tidak ada satupun prosedur cessie yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum.
3. Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita surat gugatannya halaman 5 (lima) angka 10 dan 11 serta dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (SP) I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, SP II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, serta SP III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 6 Juli 2017 dari Tergugat III/ Pemegang Cessie. Oleh karena itu, Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT yang menyatakan, *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.
4. Tindakan pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat IV tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena pelaksanaan lelang tersebut

Hlm.66 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



tidak terbukti bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV;

5. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya;
6. Tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat IV nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui Jawaban Tergugat IV tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

IV. Petitum

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Surabaya yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa, untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, yang diterbitkan tanggal 22 Juli 2014, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen

Hlm.67 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian tanpa di cocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Teergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Tanda terima berkas asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, IMB No. 1888/329-92/402.5.09/1996 dan blue print, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.2;
 3. Fotokopi Surat No. 0135/SP3/SUH/VII/14, tertanggal 14 Juli 2014, perihal: Surat Pemberitahuan Pembiayaan (SPPP) a.n. Sugeng Teguh Heru Djatmiko, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi tanpa di cocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda P.3;
 4. Fotokopi Buku Tabungan Panin Bank Syariah No. Seri: 003741, dengan Nomor Rekening : 4004001238 atas nama Soegeng Teguh Heru Djatmiko, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.4;
 5. Fotokopi Buku Tabungan Panin Bank Syariah No. Seri: C 877679, dengan Nomor Rekening : 0462011753 atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.5;
 6. Fotokopi Surat No. 021/SP III/VII/2017, tertanggal 06 Juli 2017, perihal: Surat Peringatan III, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian tanpa di cocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda P.6;

Hlm.68 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat No. 00 /AL/PGM/V/2022, tertanggal 13 Mei 2022, perihal: Surat Pemberitahuan Akan Dilakukan Lelang Agunan/Jaminan, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Surat No. 0068/PJLA/PGM/V/2022, tertanggal 27 Mei 2022, perihal: Surat Pemberitahuan jadwal Lelang Agunan/Jaminan, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat No. 004/PLA/PGM/VII/2023, tertanggal 12 Juli 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Surat No. 007/PLA/PGM/VIII/2023, tertanggal 16 Agustus 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat No. 007A/PLA/PGM/VIII/2023, tertanggal 16 Agustus 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 09 Januari 2024, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/*

Hlm.69 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



diupload pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya (Halaman terakhir tidak ada asli), maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.12;

13. Fotokopi Surat Pernyataan Istri Penggugat tertanggal 09 Januari 2024, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya (Halaman terakhir tidak ada asli), maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.13;

14. Fotokopi Akte Perkawinan antara Penggugat dengan Yunita Andriyani, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.14;

15. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Yunita Andriyani, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.15;

16. Fotokopi Pengumuman lelang agunan/jaminan milik Penggugat pada media cetak Memorandum edisi 25 Mei 2022, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda P.16;

17. Print out foto rumah, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tidak di cocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda P.17;

Bahwa, untuk memperkuat dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

Hlm.70 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembayaran (SPPP) No. 035/SP3/SUH/VII/14 tanggal 14 Juli 2014, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.I & II - 1;
2. Fotokopi dokumen Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 tanggal 23 Juli 2014, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti tersebut diberi tanda T.I & II - 2;
3. Fotokopi dokumen Akad Wakalah No. 299/WAK/PMK/SUH/14, tanggal 23 Juli 2014, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Penggugat, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 4;
5. Fotokopi Surat Peringatan I No. 006/SUH/EXT/15 tanggal 05 Januari 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 5;
6. Fotokopi Surat Teguran No. 412.a/SUH/EXT/15 tanggal 20 Maret 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 6;

Hlm.71 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Peringatan I No. 443/SUH/EXT/15 tanggal 31 Maret 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II No. 460/SUH/EXT/15 tanggal 06 April 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 8;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. 732/SUH/EXT/15 tanggal 01 Juni 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 9;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. 797/SUH/EXT/15 tanggal 17 Juni 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 10;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. 828.a/SUH/EXT/15 tanggal 23 Juni 2015, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 11;
12. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir No. 105/SUH/EXT/17 tanggal 17 April 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 12;
13. Fotokopi dokumen Akta Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017, setelah fotokopi surat

Hlm.72 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 13;

14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) No. 226/SAM/EXT/VI/2017 tanggal 5 Juni 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 14;
15. Fotokopi SHM No. 01193 & SHT No. 05734/2014 tanggal 15 September 2014, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 15;
16. Fotokopi Tanda Terima penyerahan dokumen kepada Tergugat III, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan tanpa dicocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.I & II - 16;
17. Fotokopi surat penunjukan No. 003/DIR/PGM/V/2017 tanggal 31 Mei 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 17;
18. Fotokopi Surat Penunjukan Nomor 003/DIR.PGM/V/2017 an. A.S Effendi dan Yunita Triana Hawatofat, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.I & II - 18;

Hlm.73 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, untuk memperkuat dalil bantahannya, Tergugat III di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dokumen Akta Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017, dibuat oleh Notaris & PPAT Surabaya Gunawan Wibisono, S.H., setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 1;
2. Fotokopi SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court* lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.III - 2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 3;
4. Fotokopi Surat Peringatan I No. 018/PGM/SPI/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 4;
5. Fotokopi Surat Peringatan II No. 020/PGM/SPI/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017, tanggal 6 Juli 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang

Hlm.74 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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

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



diunggah/diupload pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 6;

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Akan Dilakukan Lelang Agunan No. 017/AL/X/2017, tanggal 15 Oktober 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 7;
8. Fotokopi Undangan Musyawarah No. 002/PM/PGM/VII/2018 tanggal 5 Juli 2018, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan tanpa dicocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.III - 8;
9. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat IV, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.III - 9;

Bahwa, untuk memperkuat dalil bantahannya, Tergugat IV di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-4519/KNL.1001/2023 tanggal 28 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court* lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 2;

Hlm.75 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Dengan Metode Terbuka (Open Biding) dan Pengantar SKPT Nomor : 005/PGM/PPJL-HTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 3;
4. Fotokopi Lampiran Surat No. 005/PGM/PPJL-HTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023 mengenai Daftar Barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 4;
5. Fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : Akta 117 tanggal 23 Juli 2014, dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Ampeni Swandayani, S.H., di Kota Surabaya, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV - 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 6a;
7. Fotokopi Surat Peringatan II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 6b;
8. Fotokopi Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 06 Juli 2017, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa

Hlm.76 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 6c;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi No. 005/PGM/SPWP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV – 6d;
 10. Fotokopi Surat Keterangan Rincian Hutang No. 005/RHD/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 7;
 11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01993/Kel. Rungkut Menanggal, tanggal 22 Juli 2014, atas Nama Pemegang Hak Soegeng Teguh Heroe Djatmiko, Surat Ukur Tgl. 30-06-2014, No. 00204/Rungkut Menanggal/2014, Luas 126 m², terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV - 8;
 12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 05734/2014 tanggal 15 September 2014 tanggal 23 November 2011 (Pertama), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 9a;
 13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 244/2014 tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Surabaya II, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang

Hlm.77 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diunggah/diupload pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 9b;

14. Fotokopi Grose/Salinan Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang Nomor : 21 tanggal 29 Mei 2017, dibuat di hadapan Gunawan Wibisono, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Surabaya, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV - 10;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/VI/2017 tanggal 08 Juni 2017, dari Tergugat III (*in casu* PT. Properindo Gemilang Makmur) kepada Penggugat, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV - 11;
16. Fotokopi Surat Undangan Musyawarah dari Tergugat III kepada Penggugat, sesuai surat No. 002/PM/PGM/VII/2018 tanggal 05 Juli 2018, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Penggugat, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV - 12;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan dari Tergugat III selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada Penggugat selaku Debitur, sesuai surat No. 007/PLA/PGM/VIII/2023 tanggal 16 Agustus 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 13a;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan dari Tergugat III selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada Penggugat selaku Debitur, sesuai

Hlm.78 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat No. 007A/PLA/PGM/VIII/2023 tanggal 16 Agustus 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan tanpa dicocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV – 13b;

19. Fotokopi Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hamidi, Aries, Sudarmanto Dan Rekan (selanjutnya disebut KJPP – HAS) No: 00004/2.0146-02/PI/07/PS.0143/0/V/2023 tanggal 8 Mei 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV - 14;
20. Fotokopi Surat Pernyataan Bertanggung Jawab dari Tergugat III (*in casu* PT. Properindo Gemilang Makmur) selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada Tergugat IV dalam melakukan penjualan jaminan (Objek Hak Tanggungan) secara lelang sesuai Surat Pernyataan Kreditur No. 005/PGM/SP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023 mengenai tanggung jawab selaku Penjual/Pemohon Lelang, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 15;
21. Fotokopi Surat Penunjukan Pejabat Penjual dari Tergugat III (*in casu* PT. Properindo Gemilang Makmur), sesuai surat No. 005/PGM/SK-PL/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 16;
22. Fotokopi Surat Penetapan Limit Lelang No. 005/PGM/PLL/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 17;

Hlm.79 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tertanggal 31 Juli 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi dan tanpa dicocokkan dengan aslinya karena aslinya diakui ada pada Tergugat III, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi tanda T.IV – 18a;
24. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 15 Agustus 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV – 18b;
25. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq. Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sesuai Surat No. Berkas: 38742/2023 tanggal 30 Agustus 2023, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 19;
26. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (“PMK”) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setelah fotokopi surat tersebut dicocokkan dengan dokumen yang *diunggah/diupload* pada aplikasi *e-Court*, lalu diverifikasi kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, maka oleh Ketua Majelis surat bukti itu diberi paraf dan diberi tanda T.IV - 20;

Bahwa, selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis melalui e-court yang pada pokoknya tetap sebagaimana dalam gugatan dan repliknya, sebagaimana dalam berita acara sidang dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV juga menyampaikan kesimpulan secara tertulis melalui e-court yang pada pokoknya tetap sebagaimana dalam jawaban dan dupliknya, sebagaimana dalam berita acara sidang;

Hlm.80 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk berita acara sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 5717/Kuasa/11/2023, tanggal 6 November 2023 dan Kuasa Hukum telah menunjukkan Berita Acara Sumpah oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan demikian Kuasa Hukum Penggugat telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Penggugat dalam setiap persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 6374/Kuasa/12/2023, tanggal 06 Desember 2023, dengan demikian Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Tergugat I dan Tergugat II dalam setiap persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat III telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 6051/Kuasa/11/2023, tanggal 21 November 2023, dengan demikian Kuasa Hukum Tergugat III telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Tergugat III dalam setiap persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat IV telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 6489/Kuasa/12/2023, tanggal 20 Desember 2023, dengan demikian Kuasa Hukum Tergugat IV telah resmi dan sah untuk mewakili dan atau mendampingi Tergugat IV dalam setiap persidangan;

Upaya Damai

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dengan Para Tergugat, agar dapat menyelesaikan sengketanya

Hlm.81 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara damai, namun tidak berhasil, dan Majelis Hakim telah pula memerintahkan para pihak untuk menempuh upaya damai melalui mediasi, dan berdasarkan laporan dari Drs. H. Ah. Thoha, S.H., M.H., Mediator Hakim Pengadilan Agama Surabaya, pada pokoknya menyatakan bahwa mediasi telah dilaksanakan, namun para pihak tidak berhasil mencapai perdamaian, dengan demikian upaya perdamaian sebagaimana dikehendaki Pasal 130 HIR. Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 telah dilaksanakan dengan maksimal, namun tidak berhasil;

Dalam Eksepsi

Eksepsi Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut, karena Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara *a quo* tidak lagi memiliki kewenangan mengadili, memeriksa, dan memutus perkara khususnya dalam pembatalan lelang, dan eksepsi ini telah dipertimbangkan dalam putusan sela Nomor 5175/Pdt.G/2023/PA.Sby tanggal 31 Januari 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Rajab 1444 Hijriyah dan menyatakan bahwa Pengadilan Agama Surabaya berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

Eksepsi Di Luar Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi tentang gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*), dan ternyata gugatan Penggugat telah disusun secara jelas dan terang, sehingga eksepsi tentang hal ini tidak terbukti, maka eksepsi tentang gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III mengajukan eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, posita dalam dalil yang satu bertentangan dengan dalil yang lain dan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan terbukti eksepsi Tergugat III ini tidak berdasarkan hukum dan tidak mempunyai alasan hukum yang jelas, maka eksepsi Tergugat III ini harus ditolak;

Hlm.82 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka maka eksepsi Para Tergugat harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang telah mengalihkan piutang (cessie) dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan juga telah melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa yang terletak di Jl. Rungkut Menanggal Harapan Blok N-20, RT. 013, RW. 004, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No. 00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko dan Para Tergugat dalam jawabannya menyatakan menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat, telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana termuat dalam dalil-dalil jawaban dan dupliknya, maka perlu diuji dengan alat bukti yang sah, sehingga kepada kedua belah pihak dibebani bukti-bukti yang berimbang sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perd;

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu bukti berkode P-1 sampai dengan P-17;

Menimbang, bahwa bukti P-1 (fotokopi Sertifikat Hak Milik), P-2 (fotokopi Tanda terima berkas asli Sertifikat Hak Milik), P-3 (fotokopi Surat Pemberitahuan Pembiayaan (SPPP) a.n. Sugeng Teguh Heru Djatmiko), P-4 (fotokopi Buku Tabungan Panin Bank Syariah atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko), P-5 (fotokopi Buku Tabungan Panin Bank Syariah atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko), P-6 (fotokopi Surat Peringatan III), P-7 (fotokopi Surat Pemberitahuan Akan Dilakukan Lelang Agunan/Jaminan), P-8 (fotokopi Surat Pemberitahuan jadwal Lelang Agunan/Jaminan), P-9 (fotokopi Surat Pemberitahuan jadwal Lelang Agunan/Jaminan), P-9 (fotokopi Surat

Hlm.83 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan), P-10 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan), P-11 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan), P-14 (fotokopi Akte Perkawinan antara Penggugat dengan Yunita Andriyani), P-15 (fotokopi Kartu Tanda Penduduk Yunita Andriyani), P-16 (fotokopi Pengumuman Lelang Agunan pada media cetak Memorandum edisi 25 Mei 2022), telah memenuhi syarat formal dan materiil sebagai bukti tertulis, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 165 HIR/Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1870 KUH Perdata, sedangkan P-12 (fotokopi Surat Pernyataan Penggugat), P-13 (fotokopi Surat Pernyataan Istri Penggugat) dan P-17 (fotokopi print out foto rumah) tidak memenuhi syarat formal dan materiil sebagai bukti surat, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian sesuai ketentuan Pasal 165 HIR/Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu bukti berkode T.I & II – 1 sampai dengan T.I & II - 18;

Menimbang, bahwa bukti T.I & II-1 (fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembayaran (SPPP), T.I & II-2 (fotokopi dokumen Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 tanggal 23 Juli 2014), T.I & II-3 (fotokopi dokumen Akad Wakalah No. 299/WAK/PMK/SUH/14, tanggal 23 Juli 2014), T.I & II-4 (fotokopi Surat Pernyataan Penggugat), T.I & II-5 (fotokopi Surat Peringatan I No. 006/SUH/EXT/15 tanggal 05 Januari 2015), T.I & II-6 (fotokopi Surat Teguran No. 412.a/SUH/EXT/15 tanggal 20 Maret 2015), T.I & II-7 (fotokopi Surat Peringatan I No. 443/SUH/EXT/15 tanggal 31 Maret 2015), T.I & II-8 (fotokopi Surat Peringatan II No. 460/SUH/EXT/15 tanggal 06 April 2015), T.I & II-9 (fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. 732/SUH/EXT/15 tanggal 01 Juni 2015), T.I & II-10 (fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. 797/SUH/EXT/15 tanggal 17 Juni 2015), T.I & II-11 (fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. 828.a/SUH/EXT/15 tanggal 23 Juni 2015), T.I & II-12 (fotokopi Surat Peringatan Terakhir No. 105/SUH/EXT/17 tanggal 17 April 2017), T.I & II-13 (fotokopi dokumen Akta Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017), T.I & II-14 (fotokopi Surat

Hlm.84 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) No. 226/SAM/EXT/VI/2017 tanggal 5 Juni 2017P), T.I & II-15 (fotokopi SHM No. 01193 & SHT No. 05734/2014 tanggal 15 September 2014), T.I & II-16 (fotokopi Tanda Terima penyerahan dokumen kepada Tergugat III), T.I & II-17 (fotokopi Surat Penunjukan No. 003/DIR/PGM/V/2017 tanggal 31 Mei 2017) dan T.I & II-18 (fotokopi Surat Penunjukan Nomor 003/DIR.PGM/V/2017 an. A.S Effendi dan Yunita Triana Hawatofat), T.I & II-19 (fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembayaran (SPPP), telah memenuhi syarat formal dan materiil sebagai bukti tertulis, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 165 HIR/Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu bukti berkode T.III-1 sampai dengan T.III-9;

Menimbang, bahwa bukti T.III-1 (fotokopi dokumen Akta Perjanjian Pengalihan Dan Penyerahan Hak (Cessie) Atas Piutang No. 21 tanggal 29 Mei 2017), T.III-2 (fotokopi Fotokopi SHM No. 1993 beralamat dan terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya), T.III-3 (fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/ VI/2017 tanggal 8 Juni 2017), T.III-4 (fotokopi Surat Peringatan I No. 018/PGM/SPI/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017), T.III-5 (fotokopi Surat Peringatan II No. 020/PGM/SPI/ VII/2017 tanggal 22 Juni 2017), T.III-6 (fotokopi Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017, tanggal 6 Juli 2017), T.III-7 (fotokopi Surat Pemberitahuan Akan Dilakukan Lelang Agunan No. 017/AL/X/2017, tanggal 15 Oktober 2017), T.III-8 (fotokopi Undangan Musyawarah No. 002/PM/PGM/VII/ 2018 tanggal 5 Juli 2018), T.III-9 (fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023), telah memenuhi syarat formal dan materiil sebagai bukti tertulis, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 165 HIR/Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat IV telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu bukti berkode T.IV-1 sampai dengan T.IV-19;

Hlm.85 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.IV-1 (fotokopi Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023), T.IV-2 (fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-4519/KNL.1001/2023 tanggal 28 Juli 2023), T.IV-3 (fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Dengan Metode Terbuka (Open Biding) dan Pengantar SKPT Nomor : 005/PGM/PPJL-HTTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023), T.IV-4 (fotokopi Lampiran Surat No. 005/PGM/PPJL-HTTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023), T.IV-5 (fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : Akta 117 tanggal 23 Juli 2014), T.IV-6 (fotokopi Surat Peringatan I No. 018/PGM/SP I/VI/2017 tanggal 15 Juni 2017), T.IV-7 (fotokopi Surat Peringatan II No. 020/SP II/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017), T.IV-8 (fotokopi Surat Peringatan III No. 021/SP III/VII/2017 tanggal 06 Juli 2017), T.IV-9 (fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi No. 005/PGM/SPWP/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023), T.IV-10 (fotokopi Surat Keterangan Rincian Hutang No. 005/RHD/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023), T.IV-11 (fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01993/Kel. Rungkut Menanggal, tanggal 22 Juli 2014), T.IV-12 (fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 05734/2014 tanggal 15 September 2014), T.IV-13 (fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 244/2014 tanggal 23 Juli 2014), T.IV-14 (fotokopi Grose/Salinan Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (cessie) Atas Piutang Nomor : 21 tanggal 29 Mei 2017), T.IV-15 (fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/SPPP/ VI/2017 tanggal 08 Juni 2017, dari Tergugat III (*in casu* PT. Properindo Gemilang Makmur) kepada Penggugat), T.IV-16 (fotokopi Surat Undangan Musyawarah dari Tergugat III kepada Penggugat, sesuai surat No. 002/PM/PGM/VII/2018 tanggal 05 Juli 2018), T.IV-17 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan dari Tergugat III selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada Penggugat selaku Debitur, sesuai surat No. 007/PLA/PGM/VIII/2023 tanggal 16 Agustus 2023), T.IV-18 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan/Jaminan dari Tergugat III selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada Penggugat selaku Debitur), T.IV-19 (fotokopi Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)), T.IV-20 (fotokopi Surat Pernyataan Bertanggung Jawab dari Tergugat III (*in casu* PT. Properindo Gemilang Makmur) selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada

Hlm.86 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV), T.IV-21 (fotokopi Surat Penunjukan Pejabat Penjual dari Tergugat III (*in casu* PT. Properindo Gemilang Makmur)), T.IV-22 (fotokopi Surat Penetapan Limit Lelang No. 005/PGM/PLL/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023), T.IV-23 (fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tertanggal 31 Juli 2023), T.IV-24 (fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 15 Agustus 2023), T.IV-25 (fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional), T.IV-26 (fotokopi Menteri Keuangan ("PMK") Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), telah memenuhi syarat formal dan materiil sebagai bukti tertulis, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 165 HIR/Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, SH Notaris di Surabaya serta Surat Pemberitahuan Persetujuan (SPPP) No. 035/SP3/SUH/VII/14 Tanggal 14 Juli 2014;
- Bahwa yang digunakan obyek jaminan/agunan fasilitas pembiayaan tersebut adalah tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No. 00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m², atas nama Soegeng Teguh Heroe Djatmiko;
- Bahwa terhadap obyek jaminan/agunan tersebut dibebani hak tanggungan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) melalui PPAT Sri Ampeni Swandayani, S.H. No. 244/2014 tanggal 23 Juli 2014, serta telah

Hlm.87 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 05734/2014 oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 15 September 2014;

- Bahwa ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, sehingga Tergugat I dan Tergugat II menerbitkan Surat peringatan I, Surat Peringatan II, Surat peringatan III dan Surat Peringatan Terakhir tanggal 17 April 2017;
- Bahwa Tergugat I dan II telah menunggu penyelesaian kewajiban dari Penggugat sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2017, namun tidak ada penyelesaian secara kongkrit dari Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II menjalankan Pengalihan Piutang (*cessie*), dengan terlebih dahulu menerbitkan surat No. 226/SAM/EXT/VI/2017, Tanggal 5 Juni 2017 Perihal Pemberitahuan rencana Pengalihan Piutang (*cessie*) kepada pihak ketiga (Tergugat III) sesuai dengan Akte Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*cessie*) atas Piutang No. 21 Tanggal 29 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Gunawan Wibisono, SH;
- Bahwa Tergugat III selaku *cessor* telah memberitahukan kepada Penggugat (sebagai debitur) tentang telah terjadinya *cessie* sebagaimana Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 012/PGM/ SPPP/vi/2017 tanggal 8 Juni 2017;
- Bahwa setelah adanya pemberitahuan tersebut ternyata belum ada respon dari Penggugat sebagai nasabah, maka Tergugat III selaku *cessor* mengirimkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III yang tetap tidak ada penyelesaian oleh Penggugat kepada Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III selain mengirimkan surat pemberitahuan dan peringatan hingga tiga kali, Tergugat juga mengirimkan Undangan Musyawarah kepada Penggugat dengan tujuan adanya penyelesaian secara musyawarah akan tetapi Penggugat tidak ada iktikad baik untuk melakukan penyelesaian;
- Bahwa dikarenakan Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat III, maka Tergugat III selaku Pemegang *Cessie* sekaligus pemegang hak tanggungan memohon pelaksanaan lelang

Hlm.88 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi kepada Tergugat IV melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 005/PGM/PPJL-HTTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023;

- Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat IV menerima permohonan lelang dari Tergugat III dan Tergugat IV menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 30 Agustus 2023 yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa setelah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat diperiksa dan diteliti, selanjutnya majelis hakim akan memberikan pertimbangan terhadap dalil gugatan serta bantahan dikaitkan / dihubungkan dengan masing-masing alat bukti yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat petitum nomor 1 terkait erat dengan petitum-petitum yang lainnya, maka akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, dalam gugatannya petitum angka 2, 3, 4 dan 5 saling berkaitan antara yang satu dengan lainnya, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat dan proses peralihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah batal demi hukum serta pelelangan oleh Tergugat IV atas obyek sengketa batal demi hukum, akan dipertimbangkan lebih lanjut secara kronologis;

Menimbang, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah berdasarkan pemberian fasilitas pembiayaan dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yang dituangkan dalam Akad Wakalah dan Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, SH Notaris di Surabaya serta Surat Pemberitahuan Persetujuan (SPPP) No. 035/SP3/SUH/VII/14 Tanggal 14 Juli 2014;

Hlm.89 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul hubungan kausalitas kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga Penggugat selaku Nasabah memiliki kewajiban untuk membayar angsuran pembiayaan setiap bulan sesuai dengan ketentuan dalam akad;

Menimbang, bahwa perbuatan perikatan dihadiri dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang terkait dalam perjanjian, sebagaimana ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan "Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang". Selanjutnya Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" (*pacta sunt servanda*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat difahami, Tergugat I dan Tergugat II merupakan Bank yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. 117 Tanggal 23 Juli 2014, yang dibuat dihadapan Sri Ampeni Swandayani, SH Notaris di Surabaya serta Surat Pemberitahuan Persetujuan (SPPP) No. 035/SP3/SUH/VII/14 Tanggal 14 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sebagai agunan dalam pemberian fasilitas pembiayaan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014 dan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 244/2014 tanggal 23 Juli 2014 serta telah pula dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05734/2014 Peringkat Pertama tanggal 15 September 2014;

Menimbang, bahwa dalam rangka menjamin pelunasan pembiayaan dan agar Tergugat I dan Tergugat II selaku Bank mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, maka atas jaminan pembiayaan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01993, tanggal 22 Juli 2014, berdasarkan Surat Ukur No.00204/Rungkut Menanggal/2014, tanggal 30 Juni 2014, seluas 126 m² yang terletak di Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya tersebut, kemudian diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 244/2014 tanggal 23 Juli 2014

Hlm.90 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selanjutnya dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor No. 05734/2014 Peringkat Pertama tanggal 15 September 2014, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti sudah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat 1 menyatakan "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain";

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 13 ayat 1 menyatakan "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan" dan Penjelasan Umum angka 3 C menyatakan "Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan";

Menimbang, bahwa terbukti Penggugat tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sebagaimana ditentukan dalam Akad, sehingga terjadi tunggakan pembayaran kewajiban. Dengan demikian dapat difahami bahwa Penggugat selaku nasabah yang tidak menjalankan kewajibannya membayar angsuran sesuai akad sehingga terjadi penunggakan pembayaran, maka Penggugat, selaku Nasabah justru telah melakukan perbuatan cidera janji / wanprestasi;

Menimbang, bahwa perbuatan Penggugat selaku Nasabah, yang tidak membayar angsuran pembiayaannya sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Akad, sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1234 KUHPdata yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat

Hlm.91 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu". Akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji / wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud;

Menimbang, bahwa ditegaskan pula dalam ketentuan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah "Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji / wanprestasi, apabila karena kesalahannya (a) tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya, (b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, (c) melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau, atau (d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, dimana akibat dari tidak dipenuhinya janji tersebut (ingkar janji / wanprestasi) apabila dengan surat perintah atau dengan akta sejenis telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan dapat dijatuhi sanksi membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan resiko, denda, dan atau membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa perbuatan Penggugat selaku Nasabah adalah perbuatan wanprestasi / ingkar janji sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan". Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan "Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yg ditentukan".

Menimbang, bahwa atas tindakan Penggugat yang telah ingkar janji / wanprestasi dalam melakukan pembayaran angsuran secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, kemudian Tergugat dengan itikad baik telah melakukan pembinaan dan penyelamatan pembiayaan macet sesuai ketentuan yang berlaku kepada Penggugat, dalam bentuk Surat Teguran Tanggal 20 Maret 2015 dan Surat Peringatan, yaitu Surat Peringatan I tanggal

Hlm.92 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01 Juni 2015, Surat Peringatan II tanggal 17 Juni 2015 dan Surat Peringatan III tanggal 23 Juni 2015, Surat Peringatan Terakhir tanggal 14 Juli 2015 serta Surat Peringatan terakhir tanggal 17 April 2017. Dengan demikian apa yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 36 serta Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 117 Tanggal 23 Juli 2014 Pasal 15 ayat (2) "Nasabah setuju bahwa apabila dianggap perlu oleh Bank, berdasarkan pertimbangan sendiri Bank mempunyai hak untuk mengalihkan baik seluruh atau sebagian hak-hak yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini (berikut setiap perubahan, penambahan dan perpanjangannya) kepada pihak lainya dan nasabah setuju bahwa penerima pengalihan hak yang bersangkutan akan mendapat manfaat yang sama dengan yang diberikan kepada Bank berdasarkan akad ini";

Menimbang, bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 117 Tanggal 23 Juli 2014 Pasal 15 ayat (3) menyebutkan "Dalam hal bank mengalihkan hak dan kewajiban baik sebagian atau seluruhnya, Nasabah tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan dalam akad ini (berikut setiap perubahan, penambahan atau perpanjangannya) serta perjanjian-perjanjian / akad-akad lainya yang berhubungan dengan pelaksanaan akad ini".

Menimbang, bahwa Surat Peringatan terakhir dari Penggugat I dan Penggugat II Nomor 105/EXT/SAM/IV/17 Tanggal 17 April 2017 menyebutkan "dikarenakan hingga kini kami belum menerima iktikad baik dari bapak untuk melunasi kewajiban maka kami akan melakukan pengalihan seluruh kewajiban bapak kepada pihak ketiga (cessie), jika Pelaksanaan pengalihan sudah dilakukan maka kami akan kembali memberitahukan kepada bapak";

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah memenuhi aturan dalam menjalankan proses pengalihan piutang melalui Cessie diawali dengan adanya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III, Surat Peringatan Terakhir dan Surat Pemberitahuan Rencana Pengalihan Piutang (Cessie). Tergugat I dan Tergugat II telah menunggu penyelesaian dari nasabah sejak tahun 2015, namun tidak ada penyelesaian secara kongkrit

Hlm.93 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Tergugat I dan Tergugat II menjalankan Pengalihan Piutang (*Cessie*) kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah memberitahukan rencana Pengalihan Piutang (*Cessie*) kepada Penggugat dengan menerbitkan surat Nomor 226/SAM/EXT/VI/2017 Tanggal 5 Juni 2017, perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (*Cessie*) kepada pihak ketiga (Tergugat III), hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH perdata yang bersifat alternatif terkait dengan pemberitahuan akan dilakukannya pengalihan piutang (*cessie*) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akte Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Hak (*Cessie*) atas Piutang Nomor 21 Tanggal 29 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Gunawan Wibisono, SH Notaris dan PPAT di Surabaya Piutang tersebut telah dialihkan kepada Tergugat III sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, khususnya Fatwa DSN MUI Nomor 103/DSN-MUI/X2013 tanggal 1 Oktober 2016, terkait Novasi Subjektif Berdasarkan Prinsip Syariah poin A berkaitan dengan *Novasi Subjektif aktif* (Penggantian *Da'in*) tanpa Kompensasi (*iwadh*);

Menimbang, bahwa Tergugat III melakukan pengalihan piutang dari Tergugat I dan Tergugat II atas nama Penggugat selaku debitur yang telah lalai dan cidera janji / wanprestasi. Terhadap pengalihan piutang (*cessie*) diatur dalam pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu."

Menimbang, bahwa terhadap dilakukannya pengalihan hutang (*cessie*), Tergugat III telah pula melakukan pemberitahuan kepada debitur sebagaimana

Hlm.94 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor 012/PGM/SPPP/vi/2017 tanggal 8 Juni 2017;

Menimbang, bahwa setelah adanya pemberitahuan dari Tergugat III kepada Penggugat, terbukti pihak Penggugat tidak merespon ataupun melakukan tindakan apapun, maka Tergugat III selaku cessor mengirimkan Surat Peringatan I tanggal 15 Juni 2017 akan tetapi terhadap peringatan pertama ini belum juga ada iktikad baik Penggugat sehingga ditindaklanjuti dengan Surat Peringatan II tanggal 22 Juni 2017 yang ternyata belum ada penyelesaian hutang sehingga dikirimkanlah Surat Peringatan III yang tetap tidak ada penyelesaian oleh Penggugat kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa iktikad baik dari Tergugat III selain mengirimkan surat pemberitahuan dan peringatan hingga tiga kali, Tergugat juga mengirimkan Undangan Musyawarah No. 002/PM/PGM/VII/2018 tanggal 5 Juli 2018 kepada Penggugat dengan tujuan adanya penyelesaian secara musyawarah akan tetapi Penggugat tetap tidak ada iktikad baik untuk melakukan penyelesaian tanggung jawabnya;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) menyatakan "Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru". Hal ini berarti Tergugat III sebagai cessor maka terhadap segala hak yang melekat pada piutang termasuk objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah seluas 126 m2 sesuai dengan SHM No. 01993, yang terletak di Jl. Rungkut Menanggal Utara VIII/N-20, Kelurahan Rungkut Menanggal, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya beralih pula kepada Tergugat III selaku kreditor baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses cessie yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang meminta membatalkan cessie harus ditolak;

Hlm.95 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan mencermati dan memperhatikan pengaturan pengalihan piutang dalam Pasal 613 KUHPdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”, terbukti Penggugat merupakan debitur yang telah lalai atau cidera janji atau wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Pembiayaan Murabahah No. 117 tanggal 23 Juli 2014 melakukan pengalihan piutang serta setelah terjadinya pengalihan Tergugat III selaku kreditur baru yang beriktikad baik dan memberikan pemberitahuan hingga peringatan dan undangan untuk musyawarah kemudian dikarenakan Penggugat belum ada penyelesaian maka sebagaimana ketentuan Pasal 16 jo. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), maka sudah selayaknya apabila dalam menjamin pelunasan hutang Penggugat, Tergugat III melakukan lelang umum yang dalam proses lelang dengan mengacu pada penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak perlu lagi adanya persetujuan dari debitur (Penggugat).

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) disebutkan “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 debitur 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”;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a yang menyatakan “Apabila debitur cedera janji, maka (a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana

Hlm.96 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 6 UUHT (b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) "obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Menimbang, bahwa Tergugat IV (KPKNL) dalam proses lelang eksekusi Hak tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, serta sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, dan sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang. Tergugat IV (KPKNL) adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

Menimbang, bahwa terjadinya proses lelang terhadap objek sengketa ini adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 005/PGM/PPJL-HTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023 dari PT. Properindo Gemilang Makmur (Tergugat III) selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang Hak Tanggungan, dengan demikian tindakan Tergugat IV yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek barang jaminan milik Pengugat adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat IV terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan *wanprestasi* atau cedera janjinya Penggugat selaku Debitur atas fasilitas pembiayaan dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Kreditur, sebagaimana termuat dalam Surat Peringatan (SP) I tanggal 15 Juni 2017, SP II tanggal 22 Juni 2017, serta SP III tanggal 6 Juli 2017 dari Tergugat III/Pemegang Cessie. Dengan adanya hal tersebut, Tergugat III selaku Pemegang Cessie sekaligus pemegang Hak Tanggungan memohon pelaksanaan lelang eksekusi kepada Tergugat IV melalui Surat

Hlm.97 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Lelang Nomor 005/PGM/PPJL-HTTPS/VII/2023 tanggal 27 Juli 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat IV menerima permohonan lelang dari Tergugat III dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 30 Agustus 2023 dan pelaksanaan lelangnya dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. Dengan demikian, karena pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah sah dan berdasarkan hukum, maka Risalah Lelang Nomor 1758/45/2023 tanggal 30 Agustus 2023 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang meminta membatalkan pelaksanaan lelang harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat memohon agar pengadilan menyatakan sah, benar dan berharga terhadap sita jaminan yang telah diperintahkan dan diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Agama yang bersangkutan dan ternyata gugatan Penggugat ditolak, maka terhadap sita yang telah diletakkan terhadap obyek sengketa harus diangkat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat ditolak, maka petitum gugatan lainnya yang ada kaitannya dengan gugatan pokok Penggugat yang ditolak tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang

Hlm.98 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikalahkan dan berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR seluruh biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam berkaitan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp635.000,00 (enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian, putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 03 April 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 24 Ramadhan 1445 Hijriah, oleh kami **Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Nur Khasan, S.H., M.H.** dan **Drs. H.M. Nasruddin, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh **Andy Wijaya, S.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat dan Para Tergugat secara elektronik;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Drs. H. Nur Khasan, S.H., M.H.

Dr. H. Tamat Zaifudin, Drs, M.H.

Hlm.99 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.



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

Hakim Anggota,

ttd

Drs. H.M. Nasruddin, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Andy Wijaya, S.H.

Perincian biaya perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	100.000,00
Biaya Panggilan	: Rp.	415.000,00
Biaya PNPB	: Rp.	40.000,00
Biaya Penggandaan	: Rp.	30.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Meterai	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	635.000,00

(enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Hlm.100 dari 100 hlm.Putusan No.5175/Pdt.G/2023/PA.Sby.