



**PUTUSAN**

Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**GAN GANI YULIANTO**, laki-laki, lahir di Sidoarjo, tanggal 18 September 1979, umur 45 tahun, agama Katholik, beralamat di Jl. KH. Mukmin 47 RT 005 RW.002, Kel/Desa Sidokare, Kec./Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Yang dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada EKO AGUS INDRA WONO, S.H., M.H. dan kawan-kawan Para Advokad dan Konsultan Hukum dari kantor hukum "SINTESA & Co" beralamat kantor di Jalan Kebonsari LVK VII/14 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2024;

M e l a w a n

**1. PT. Bank Danamon, Tbk, Cq. Bank Danamon Kanwil III Surabaya**, beralamat kantor di jalan Gubernur Suryo Lt.03 No.12 Surabaya, sebagai **Tergugat I**;

Yang dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada SATYO HARYO WIBISONO dan kawan-kawan, Para karyawan pada Bank Danamon yang beralamat di jalan HR Rasuna Said Blok C No.10 Kel. Karet, Kec. Setiabudi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Tugas tertanggal 18 September 2024 dan Surat Kuasa No.SK-HKM-402 tertanggal 18 September 2024;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo**, yang beralamat di jalan Erlangga No.161 Kapasan, Sidokare Kab. Sidoarjo, sebagai **Tergugat II**;

Yang dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada ALOYSIUS YANIS DHANIARTO dan kawan-kawan, Para Karyawan Kementerian Keuangan, yang mengambil domisili hukum di kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan jalan Dr.Wahidin No.1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Tugas Sidang No.2562/KNL.1002/SID/2024 tanggal 30 September 2024 dan Surat Kuasa Khusus No. SKU-577/MK.1/2024 tertanggal 30 September 2024;

*Halaman 1 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;
- Setelah mendengar kedua belah yang berperkara;
- Setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 03 September 2024 dibawah Register Nomor 929/Pdt.G/2024/PN.Sby., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I membuat Perjanjian Pembiayaan untuk Modal Kerja dengan total Pembiayaan sebesar Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu perjanjian mulai tanggal 27 Desember 2017 dengan Skema KRK 12 Bulan;
2. Bahwa dalam perjanjian pembiayaan tersebut, dengan agunan 2 (dua) **Tanah dan Bangunan Rumah** yaitu
  - a. SHM No 95 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 02-06-2016 No 004455 dengan luas 204 M2 atas nama Gan Gani Yulianto.
  - b. SHM No 96 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 28-04-2016 No 0048 dengan luas 98 M2 atas nama Gan Gani Yulianto.
3. Bahwa agunan atas **Tanah dan Bangunan Rumah** tersebut Penggugat tidak pernah menerima Surat Perjanjian Kredit dan juga Akta Hak tanggungan yang merupakan hak Penggugat Sebagai Debitur;
4. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menerima Surat Perjanjian Kredit dan juga Akta Hak tanggungan, maka perjanjian dengan agunan tersebut termasuk **agunan dibawah tangan**, sehingga Tergugat I **tidak mempunyai hak eksekutorial atas Obyek agunan**;
5. Bahwa Penggugat tidak mengetahui dokumen-dokumen Pinjaman yang merupakan Hak Penggugat dan tidak Pernah diberitahu oleh Tergugat I. yang diketahui oleh Penggugat hanya kewajiban membayar setiap bulan kepada Tergugat I.
6. Bahwa hal tersebut diketahui saat Penggugat di panggil oleh Tergugat I dengan surat panggilan No B. 285/SME-R/SND7/SBY/052024, untuk menanyakan Penyelesaian Fasilitas Kredit kepada Penggugat, dan saat itu juga Penggugat juga meminta Perjanjian Kredit dan Akta Hak Tanggungan

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat I sampai saat ini tidak memberikan Salinan dokumen tersebut

7. Bahwa maksud dan tujuan Penggugat ingin meminta document tersebut adalah untuk merestrukturisasi Pinjaman Penggugat dan juga ingin mengupayakan take over kepada Bank lain yang merupakan solusi untuk menyelesaikan pinjaman Penggugat;
8. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali meminta agar Salinan dokumen tersebut di serahkan kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak pernah memberikan dokumen hingga saat ini
9. Bahwa hingga Penggugat mendengar akan di adakan Pelelangan terhadap objek jaminan Penggugat melalui Tergugat II pada tanggal 04 September 2024
10. Bahwa Pelelangan Tersebut Penggugat tidak pernah mengetahui sebelumnya dan juga tidak pernah menerima pemberitahuan Pelelangan dari Tergugat I
11. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah menunjukkan Perjanjian Kredit dan akta Hak tanggungan antara Penggugat dan Tergugat I, maka Pelelangan terhadap Objek jaminan tersebut tidak mempunyai hak eksekutorial dikarenakan Hak tanggungan tidak pernah di daftarkan ke BPN
12. Bahwa karena Tergugat I tidak mempunyai hak eksekutorial atas obyek agunan, namun Tergugat I tetap melaksanakan pelelangan melalui perantara Tergugat II, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II termasuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
13. Bahwa atas perjanjian Pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana disebutkan diatas, Penggugat sudah mengajukan Permohonan Restrukturisasi Pembayaran Fasilitas Kredit kepada Tergugat I;
14. Bahwa perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan gugatan ini diajukan **Tidak Pernah Didaftarkan untuk Diberikan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan** yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo sebagai lokasi obyek berada;
15. Bahwa perjanjian hak tanggungan diwajibkan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan ketentuan **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Halaman 3 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitand engan Tanah  
(UUHT) Pasal 13 ayat:

- (1) **Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.**
  - (2) **Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.**
  - (3) **Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HakTanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yangbersangkutan.**
  - (4) **Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuhpada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerjaberikutnya.**
  - (5) **Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah HakTanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).**
16. Bahwa **kekuatan eksekutorial atas obyek jaminan kebendaan baru diperoleh setelah perjanjian hak tanggungan telah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan memperoleh irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA"** sebagaimana ketentuan Pasal 14 UU Hak Tanggungan ayat (2) dan (3) sebagai berikut:
- (1) **Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.**
  - (2) **Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA".**
  - (3) **Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum**



***tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.***

(4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) **dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.**

(5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 UU Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa adanya hak tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat hak tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan adanya irah-irah tersebut, maka sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

18. Bahwa Merujuk Sikap Tegas Pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 5 tertanggal 30 Januari 1984 dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat;

19. Bahwa karena perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tidak didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka sudah dapat dipastikan bahwa Tergugat I tidak memperoleh sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagai dasar adanya hak eksekutorial. Dengan kata lain, **Tergugat I tidak mempunyai hak eksekusi atas obyek jaminan milik Penggugat dan perjanjian dengan agunan tersebut ditategorikan sebagai perjanjian agunan dibawah tangan;**

20. Bahwa **karena Tergugat I tidak mempunyai hak eksekutorial atas obyek jaminan milik Penggugat,** maka Tergugat II tidak dapat

*Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*





melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Penggugat. Dengan demikian maka, **pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat termasuk Perbuatan Melawan Hukum dan Batal Demi Hukum segala sesuatu yang berkaitan dengan lelang tersebut.**

21. Bahwa, perbuatan Para Tergugat melakukan pelelangan terhadap obyek milik Penggugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga perbuatan tersebut adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

22. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut;

• **Unsur Adanya Suatu Perbuatan.**

1. Bahwa, unsur adanya suatu perbuatan yaitu adanya perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku karena ada kewajiban yang timbul dari suatu kontrak;

2. Bahwa, adanya suatu perbuatan Para Tergugat **tanpa mempunyai hak eksekutorial melakukan pelelangan** terhadap obyek milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga salah satu unsur perbuatan melawan hukum yaitu unsur "Adanya Suatu Perbuatan" sudah terpenuhi;

• **Unsur Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.**

3. Bahwa, perbuatan yang dilakukan seseorang tersebut haruslah bertentangan dengan hukum. Unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagaiberikut;

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat.

4. Bahwa, perbuatan Para Tergugat **tanpa mempunyai hak eksekutorial melakukan pelelangan** terhadap obyek milik Penggugat adalah perbuatan yang melanggar Undang-Undang yaitu

*Halaman 6 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 UU Hak Tanggungan. Sehingga unsur “Perbuatan Tersebut Melawan Hukum” terpenuhi;

- **Unsur Adanya Kesalahan dari Pelaku**

5. Bahwa adanya unsur kesalahan dari pelaku. Kesalahan merupakan perbuatan yang dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan.
- b) Ada unsur kelalaian.
- c) Tidak ada alasan pembenar dan pemaaf (*recht vaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;

6. Bahwa perbuatan Para Tergugat **tanpa mempunyai hak eksekutorial melakukan pelelangan** terhadap obyek milik Penggugat merupakan perbuatan yang **dilakukan penuh kesadaran atau kesengajaan**. Sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi unsur “kesengajaan”;

- **Unsur Adanya Kerugian bagi Korban/Penggugat**

7. Bahwa adanya kerugian yang diderita oleh korban/Penggugat, baik kerugian yang sifatnya materiil maupun kerugian yang sifatnya immaterial;

8. Bahwa, akibat adanya perbuatan Para Tergugat **tanpa mempunyai hak eksekutorial melakukan pelelangan** terhadap obyek milik Penggugat menyebabkan kerugian materiil dan immaterial bagi Penggugat;

a. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk biaya jasa advokat selama berperkara di Pengadilan. Sehingga unsur “Adanya Kerugian” materiil sudah terpenuhi;

b. *Bahwa kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat yaitu secara psikologis Penggugat merasakan tekanan bathin, hubungan keluarga menjadi renggang akibat adanya pemberitahuan lelang dari Para Tergugat. Selain itu, Penggugat harus kehilangan waktu bersama keluarga karena harus melalui proses yang sangat panjang selama proses perkara ini. Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat ini tidak dapat dinilai*

Halaman 7 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



secara materi, namun demi kepastian hukum, maka kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat jika dinilai dalam uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Sehingga unsur “Adanya Kerugian” immaterial sudah terpenuhi;

• **Unsur Adanya Hubungan Kausalitas Antara Kerugian dan Perbuatan**

9. Bahwa, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Adapun kerugian tersebut timbul karena adanya perbuatan, baik yang hubungan sebab akibatnya bersifat faktual (*sine qua non*), maupun sebab akibat kira-kira (*proximate cause*);

10. Bahwa, akibat dari perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat **tanpa mempunyai hak eksekutorial melakukan pelelangan** terhadap obyek milik Penggugat mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat yaitu kerugian materiil sebesar 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Sehingga unsur “Hubungan Kausalitas” sudah terpenuhi.

23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka sangat patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas obyek milik Tergugat I berupa Kantor **Bank Danamon Kanwill III Surabaya Jl Gubernur Suryo Lt 03 No 12 Surabaya**;

24. Bahwa untuk menjamin obyek milik Penggugat tidak dijual atau dilelang oleh Para Tergugat atau pihak lain, maka sangat patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan sita berupa *status quo* atas obyek perkara ini yaitu **Tanah dan Bangunan Rumah** yaitu

- a. SHM No 95 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 02-06-2016 No 004455 dengan luas 204 M2 atas nama Gan Gani Yulianto
- b. SHM No 96 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 28-04-2016 No 0048 dengan luas 98 M2 atas nama Gan Gani Yulianto

25. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam

Halaman 8 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

26. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, atau kasasi;
27. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat sudah sepatutnya jika Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
28. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Surabaya *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan berdasarkan keadilan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan serta uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya *Cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan:

## DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan eksekusi lelang terhadap obyek **Tanah dan Bangunan Rumah :**

- a. SHM No 95 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 02-06-2016 No 004455 dengan luas 204 M2 atas nama Gan Gani Yulianto
- b. SHM No 96 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 28-04-2016 No 0048 dengan luas 98 M2 atas nama Gan Gani Yulianto

sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas **pelaksanaan lelang** terhadap obyek **Tanah dan Bangunan Rumah**
  - a. SHM No 95 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 02-06-2016 No 004455 dengan luas 204 M2 atas nama Gan Gani Yulianto

Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. SHM No 96 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 28-04-2016 No 0048 dengan luas 98 M2 atas nama Gan Gani Yulianto
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan tunai sekaligus untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk biaya jasa advokat selama berperkara di Pengadilan;
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
4. Menyatakan *sah dan berharga* sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas obyek milik Tergugat I berupa Kantor Kantor **Bank Danamon Kanwill III Surabaya Jl Gubernur Suryo Lt 03 No 12 Surabaya**;
5. Menjatuhkan *status quo* atas obyek perkara yaitu **Tanah dan Bangunan Rumah**
  - a. SHM No 95 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 02-06-2016 No 004455 dengan luas 204 M2 atas nama Gan Gani Yulianto;
  - b. SHM No 96 yang terletak di Desa Sidokare di uraikan dalam surat ukur tgl 28-04-2016 No 0048 dengan luas 98 M2 atas nama Gan Gani Yulianto;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Surabaya *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan telah datang menghadap di persidangan Kuasa Penggugat masing-masing SETIAWAN, S.H. dan FANDRI RACHMANTO, S.H., untuk Tergugat I telah datang Kuasanya yang bernama IRWANTOKO dan Tergugat II telah datang Kuasanya yang Bernama ODIE HARDA MUSLIM;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I.Nomor : 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Darwanto, S.H, .M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Halaman 10 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 4 November 2024 diacara mediasi upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa meskipun diacara mediasi tidak tercapai perdamaian Majelis tetap memberikan kesempatan kepada para pihak melakukan pertemuan untuk mediasi diluar sidang supaya tercapainya penyelesaian permasalahan diluar persidangan atau tercapai perdamaian sebelum dijatuhkan putusan oleh Majelis;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian di acara mediasi tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan oleh Kuasa Penggugat dan atas surat gugatannya Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat I telah menanggapinya sebagaimana dalam jawabannya tertanggal 28 November 2024 yang uraiannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak semua dalil Penggugat yang diuraikan di dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan pemberian fasilitas kredit berdasarkan :
  - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor : 71 tanggal 12 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.H., Notaris di Sidoarjo;
  - b. Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPPTPK/538/2019 Tanggal 26 Juni 2019 ;
  - c. Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/325/2020 Tanggal 29 Juni 2020 ;
  - d. Perjanjian Kredit Anggsuran Berjangka Nomor : PK/683/2020 Tanggal 12 November 2020;
  - e. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/685/2020 Tanggal 12 November 2020;
  - f. Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/686/2020 Tanggal 12 November 2020 ;
  - g. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/687/2020 Tanggal 12 November 2020 ;
  - h. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/52/2021 Tanggal 29 Januari 2021 ;
  - i. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/53/2021 Tanggal 29 Januari 2021 ;

*Halaman 11 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/245/2021 Tanggal 10 Mei 2021 ;
- k. Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/246/2021 Tanggal 10 Mei 2021 ;
- l. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/75/2022 Tanggal 30 Maret 2020 ;
- m. Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/128/2022 Tanggal 30 Maret 2022 ;

Untuk selanjutnya seluruh perjanjian tersebut di atas disebut "**Perjanjian Kredit**".

3. Adapun fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Para Penggugat berdasarkan **Perjanjian Kredit** seluruhnya sebesar Rp.28.642.196.093,25. (Dua Puluh Delapan Milyard Enam Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Sembilan Puluh Enam Ribu Sembilan Puluh Tiga Rupiah Koma Dua Puluh Lima) berupa fasilitas:

- 1.1 Kredit Rekening Koran 1 sebesar Rp. 12.500.000.000,- (Dua Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
- 1.2 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 1 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
- 1.3 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 2 sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah).
- 1.4 Kredit Berjangka sebesar Rp.786.287.370,91. (Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh Rupiah koma Sembilan Puluh Satu ).
- 1.5 Kredit Angsuran Berjangka sebesar Rp. 201.097.822,22 (Dua Ratus Satu Juta Sembilan Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Dua Rupiah koma Dua Puluh Dua).
- 1.6 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 1 sebesar Rp. 1.886.835.021,17. (Satu Milyar Delapan Ratus Delapan Puluh Enam Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Dua Puluh Satu Rupiah koma Dua Puluh Dua).
- 1.7 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 2 sebesar Rp. 1.666.666.666,70. (Satu Milyard Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh Enam Rupiah koma Tujuh Puluh).
- 1.8 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 3 sebesar Rp. 1.139.587.395,- (Satu Milyard Seratus Tiga Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah).

Halaman 12 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.9 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 1 sebesar Rp.1.842.955.136,96. (Satu Milyard Delapan Ratus Empat Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Ribu Seratus Tiga Puluh Enam Rupiah koma Sembilan Puluh Enam).
- 1.10 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 2 sebesar Rp. 1.634.615.384,65. (Satu Milyard Enam Ratus Tiga Puluh Juta Enam Ratus Lima Belas Ribu Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Rupiah koma Enam Puluh Lima).
- 1.11 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 5 sebesar Rp. 695.000.000,- (Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah).
- 1.12 Kredit Angsuran Berjangka (KAB) 6 sebesar Rp. 322.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Dua Juta Rupiah).
- 1.13 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 13 sebesar Rp. 463.176.555,59. (Empat Ratus Enam Puluh Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Enam Ribu Lima Ratus Lima Puluh Lima Rupiah Koma Lima Puluh Sembilan).
- 1.14 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 12 sebesar Rp. 67.079.388,80. (Enam Puluh Tujuh Juta Tujuh Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah Koma Delapan Puluh).
- 1.15 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 10 sebesar Rp. 85.594.662. (Delapan Puluh Lima Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Enam Ratus Enam Puluh Dua Rupiah).
- 1.16 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 14 sebesar Rp. 307.598.499,08. (Tiga Ratus Tujuh Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Rupiah Koma Delapan).
- 1.17 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 13 sebesar Rp. 110.775.754,49. (Seratus Sepuluh Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Empat Rupiah Koma Empat Puluh Sembilan).
- 1.18 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 14 sebesar Rp. 105.705.654,57. (Seratus Lima Juta Tujuh Ratus Lima Ribu Enam Ratus Lima Puluh Empat Rupiah Koma Lima Puluh Tujuh).
- 1.19 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 09 sebesar Rp. 180.049.617,80. (Seratus Delapan Puluh Juta Empat Puluh Sembilan Ribu Enam Ratus Tujuh Belas Rupiah Koma Delapan Puluh).

Halaman 13 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.





- 1.20 Kedit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 11 sebesar Rp. 119.397.611,15. (Seratus Sembilan Belas Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Enam Ratus Sebelas Rupiah Koma Lima Belas).
- 1.21 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 10 sebesar Rp. 16.990.540,41. (Enam Belas Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh
- 1.22 Kredit Angsuran Berjangka Restruktur (KAB) 12 sebesar Rp.10.783.011,75. (Sepuluh Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Sebelas Rupiah Koma Tujuh Puluh Lima).
4. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima Penggugat sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat menyerahkan obyek jaminan kepada Tergugat I berupa :
- a. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 95/Desa Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur seluas 204 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-06-2016 Nomor : 00445/Sidokare/2016 terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo Kecamatan Sidoarjo Desa Sidokare terdaftar atas nama GAN GANI YULIANTO yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.04206/2018 Tanggal 25 April 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 116/2018 Tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sidoarjo, Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.10484/2018 Tanggal 23 Oktober 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 406/2018 Tanggal 04 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati, S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo.
  - b. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.96/Desa Sidokare, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur seluas 98 m<sup>2</sup>, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 – 04 - 2015 Nomor : 00448/Sidokare/2016 terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo Kecamatan Sidoarjo Desa Sidokare terdaftar atas nama GAN GANI YULLIANTO yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04240/2018 Tanggal 26 April 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 117/2018 Tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta

*Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo, Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.10499/2018 Tanggal 23 Oktober 2016 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 407/2018 Tanggal 04 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo.

c. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1113/ Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur seluas 111 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 16 – 01 – 2003 Nomor : 00200/08.84/2003 terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo Kecamatan Sidoarjo Kelurahan Sidokare terdaftar atas nama GAN GANI YULIANTO yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04239/2018 Tanggal 26 April 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 118/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo.

d. Piutang tetap yang telah dibebani fidusia sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah).

5. Bahwa terhadap dalil Pengugat dalam posita gugatan angka 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan Perjanjian Kredit dan Akta Hak Tanggungan dan Tergugat I tidak menanggapi permintaan Penggugat terkait salinan Perjanjian Kredit dan salinan Hak Tanggungan adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar. Perihal permintaan Penggugat untuk mendapatkan salinan Perjanjian Kredit dan salinan Akta Hak Tanggungan telah dipenuhi Tergugat I dengan telah mengirimkan salinan Perjanjian Kredit Nomor : 71 tanggal 12 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.H., Notaris di Sidoarjo beserta perubahan perjanjian kreditnya Tergugat I telah memberikan salinan akta perjanjian kredit tersebut. Jika seandainya Tergugat I belum menyerahkan akta Perjanjian Kredit – QUAD NON - oleh karena perjanjian kredit tersebut merupakan akta notaril, maka Penggugat dapat meminta salinan akta Perjanjian Kredit tersebut kepada Notaris tempat dibuatnya akta perjanjian kredit mengingat Penggugat merupakan pihak dalam akta perjanjian kredit sehingga tidak terdapat kewajiban bagi Tergugat I untuk memberikan salinan akta perjanjian kredit tersebut. Oleh karena dalil Penggugat angka 3, 4, 5, 6, 7

*Halaman 15 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



dan 8 tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan berdasar, maka dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 3 dan 6 haruslah di tolak karena tidak berdasar sehingga Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil Penggugat tersebut.

6. Bahwa hak tanggungan yang dibebankan kepada 3 (tiga) SHM yang menjadi obyek jaminan dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.04206/2018 Tanggal 25 April 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 116/2018 Tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sidoarjo, Sertifikat Hak Tanggungan No.10484/2018 Tanggal 23 Oktober 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 406/2018 Tanggal 04 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati, S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo, Sertifikat Hak Tanggungan No. 04240/2018 Tanggal 26 April 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 117/2018 Tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo, Sertifikat Hak Tanggungan No.10499/2018 Tanggal 23 Oktober 2016 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 407/2018 Tanggal 04 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo, Sertifikat Hak Tanggungan No. 04239/2018 Tanggal 26 April 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 118/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H.,M.Hum., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sidoarjo telah didaftarkan dan/atau dibukukan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sehingga dalil Penggugat dalam dalil gugatannya angka 11 yang mendalilkan *“Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah menunjukkan Perjanjian Kredit dan Akta Hak Tanggungan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka pelelangan terhadap obyek jaminan tersebut tidak mempunyai hak eksekutorial dikarenakan hak tanggungan tidak pernah didaftarkan ke BPN “* dan dalil Penggugat dalam gugatannya angka 14 yang mendalilkan bahwa *“ Perjanjian Pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat I sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah didaftarkan untuk diberikan hak tanggungan di Kantor Pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo sebagai lokasi obyek berada “* adalah tidak benar dan tidak mendasar sehingga dalil tersebut harus dinyatakan ditolak.

*Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan adanya kondisi pandemi Covid -19 yang juga membawa akibat kepada usaha Penggugat, Tergugat I **telah memberikan relaksasi Restruktur Covid-19 atas fasilitas kredit Penggugat selaku Debitor berdasarkan Surat Tergugat I nomor : 110/220 Tanggal 30 April 2020 Perihal : Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga, Surat Tergugat I Nomor : 142/2021 Tanggal 07 Mei 2021 Perihal : Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga dan Surat Tergugat I Nomor : 57/2022 Tanggal 28 Maret 2022 Perihal : Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga.**

8. Majelis Hakim yang terhormat, *in casu* Penggugat sudah wanprestasi kepada Tergugat I karena Penggugat sudah tidak dapat membayar angsurannya sesuai dengan waktu yang diatur dalam *Pasal 1 Akta Perjanjian Kredit*. Fakta per tanggal 08 Juni 2023 Penggugat sudah tidak lagi melakukan pembayaran angsuran fasilitas kredit yang telah diterimanya dari Tergugat I.

9. Bahwa terhadap perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) tersebut Tergugat I telah memberikan surat peringatan sebagaimana tertuang dalam :

7.1. Surat Tergugat I Nomor : B.631/SME-R/SND7/SBY/062023 Tanggal 09 Juni 2023 Perihal : Surat Peringatan ke I yang ditujukan kepada GAN GANI YULIANTO.

7.2. Surat Tergugat I Nomor : B.667/SME-R/SND7/SBY/062023 Tanggal 23 Juni 2023 Perihal : Surat Peringatan ke II yang ditujukan kepada GAN GANI YULIANTO.

7.3. Surat Tergugat I Nomor : B.0723/SME-R/SND7/SBY/072023 Tanggal 20 Juli 2023 Perihal : Surat Peringatan ke III yang ditujukan kepada GAN GANI YULIANTO.

Namun Para Penggugat hingga saat ini tetap tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sehingga sesuai ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dan 1243 KUH Perdata, Tergugat I mempunyai hak untuk menuntut dilunasinya seluruh utang Penggugat kepada Tergugat I secara seketika dan sekaligus lunas, selengkapnya ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut:

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

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



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

10. Bahwa setelah Tergugat I menyampaikan surat peringatan dan somasi kepada Penggugat, ternyata Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran angsuran atas fasilitas kredit kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit beserta perjanjian perubahannya, sehingga sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut Penggugat dianggap telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Kredit beserta perjanjian-perjanjian perubahannya.
11. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Diatasnya jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang melekat pada Sertipikat Hak Tanggungan masing-masing jaminan secara jelas dan tegas diatur, *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*
- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan*
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang—undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;"*

Halaman 18 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.





Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 13 Perjanjian Kredit Nomor : 71 Tanggal 12 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sriwati,S.H., Notaris di Sidoarjo yang secara tegas dan jelas dinyatakan sebagai berikut :

*“ Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan pasal 1 ayat 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya – biaya lainnya yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantara pengadilan, **BANK dapat langsung menjual harta benda yang dijaminakan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangna maupun dmuka umum (secara lelang)** dengan harga dan syarat – syarat yang ditetapkan oleh BANK dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada DEBITUR dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijaminakan kepada BANK. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar oleh DEBITUR dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK, yaitu **dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :***

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

**13.2. Bilaman menurut BANK, DEBITUR tidak memenuhi, terlambat memenuhi atau memenuhi namun hanya sebagian, paling tidak salah satu dari syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan dalam perjanjian termasuk namun tidak terbatas pada pemenuhan atas hal – hal yang diwajibkan dari hal – hal yang dilarang dengan cara**

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



*dan dalam waktu yang ditetapkan dalam perjanjian ini dan/atau terjadi kelalaian atau pelanggaran yang termaktub dalam perjanjian – perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini “.*

Dengan demikian Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan tersebut. Hal ini sesuai dengan **Putusan MA.RI No. 1995 K/PDT/2012 Tanggal 26 Februari 2013** “ *Pihak Debitur yang tidak melunasi hutangnya kepada Kreditur dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka Debitur telah wanprestasi dan Kreditur dapat menjual lelang barang milik Debitur yang telah dibebani hak tanggungan “.* Sehingga dalil Penggugat dalam angka 12 yang mendalilkan “ *Bahwa karena Tergugat I tidak mempunyai hak eksekutorial atas obyek gugatan, namun Tergugat I tetap melaksanakan pelelangan melalui Tergugat II maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II termasuk Perbuatan Melawan Hukum “,* dalil Penggugat angka 19 dalam gugatannya yang mendalilkan “*Tergugat I tidak memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan maka Tergugat I tidak mempunyai hak eksekutorial atas obyek jaminan “* adalah tidak benar dan tidak mendasar sehingga dalil tersebut harus dinyatakan ditolak.

9. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang yang berlaku dan hingga saat ini ***tidak terdapat putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan atau penetapan pengadilan yang memerintahkan lelang terhadap obyek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I untuk ditangguhkan atau dibatalkan*** sehingga dalil Penggugat dalam angka 20 yang mendalilkan “*Tergugat II tidak dapat melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Pengugat. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Para Tergugat termasuk Perbuatan Melawan Hukum dan Batal Demi Hukum segala sesuatu yang berkaitan dengan Lelang tersebut”* adalah tidak benar dan tidak mendasar sehingga harus dinyatakan ditolak.
10. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang yang berlaku maka tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar dan harus ditolak.
11. Menyimak dalil Penggugat angka 10 dalam gugatannya yang menyatakan “ *Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui sebelumnya dan tidak pernah menerima pemberitahuan pelelangan dari Tergugat I “*

*Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



adalah dalil yang tidak benar karena selama ini terhadap obyek jaminan yang dilaksanakan lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo (Tergugat II) yaitu pada tanggal 30 April 2024 dan 4 September 2024, kedua lelang tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat, sehingga dalil Penggugat angka 10 tersebut adalah dalil yang tidak benar, sehingga harus dinyatakan ditolak.

12. Selain itu mengacu pada dalil Penggugat dalam posita gugatan pada angka 21 dan 22 bahwa Penggugat mencoba memberikan stigma bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, terhadap dalil Pengugat tersebut Tergugat I menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. *In casu*, Penggugat adalah pihak yang telah wanprestasi kepada Tergugat I karena tidak dapat membayar tunggakan utangnya kepada Tergugat I.
- b. Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I karena tidak dapat membayar tunggakan utangnya kepada Tergugat I maka secara hukum tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebankan hak tanggungan telah memberi hak kepada Tergugat I untuk menjualnya baik secara langsung atau melalui penjualan secara umum (lelang).
- c. Penggugat tidak dapat menjelaskan terlebih membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan, *"bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu."*

M Yahya Harahap, S.H. berpendapat (dalam bukunya berjudul "Hukuman Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 812), menyebutkan bahwa apabila *"Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukumnya yang harus di tanggung atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya,"* dan pada halaman 891-892 (tentang menolak gugatan penggugat), M Yahya Harahap, S.H., menyebutkan bahwa, Patokan yang menjadi dasar hukum menjatuhkan putusan akhir dengan amar : Menolak gugatan penggugat seluruhnya apabila penggugat tidak dapat

*Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



membuktikan dalil gugatannya. Demikian penegasan Putusan MA No.1202K/Sip/1973 tanggal 14 November 1974 bahwa apabila pengadilan berpendapat penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikan, tidak tepat amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, yang tepat dan benar adalah menolak gugatan penggugat seluruhnya. Demikian pula dalam Putusan MA No.570K/Sip/1972 tanggal 8 Januari 1976 ditegaskan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan gugatan mengenai harta sengketa, seharusnya gugatan ditolak, bukan dinyatakan dapat diterima.

Sehingga berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, dalil Penggugat yang menyatakan terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat angka 21 dan 22;

12. Oleh karena Tergugat I telah memberikan perjanjian kredit kepada Penggugat dan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang yang berlaku dan tidak ada perbuatan melawan hukum, maka *tidak ada kerugian yang diderita oleh Penggugat*. Tuntutan ganti rugi materiil berupa biaya jasa advokat bukan alasan yang tepat karena untuk berperkara tidak harus menggunakan jasa advokat begitu pula dengan tuntutan ganti rugi imateriil terkait nama baik Para Penggugat yang tercederai yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan akibat dari perbuatan Penggugat sendiri yang telah cedera janji (*wanprestasi*) tidak melakukan kewajibannya untuk membayar utangnya kepada Tergugat I. Oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada posita gugatannya angka 8 halaman 8 adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, karenanya dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;
13. Bahwa selain itu sesuai **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 650 PK/PDT/1994** disebutkan : “ Berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUH Perdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikam dalam hal – hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan kematian “. Padahal faktanya Penggugat tidak memenuhi tindakan yang memenuhi kriteria untuk menuntut ganti rugi immateriil sebagaimana disyaratkan dalam Putusan MA.RI tersebut. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai dasar untuk menuntut ganti rugi imateriil kepada Tergugat I.



14. Mengacu pada dalil Para Penggugat dalam posita gugatan angka 23 dan 24 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim terkait dengan sita jaminan terhadap obyek milik Tergugat I dan sita status quo terhadap obyek sengketa yang merupakan onyek jaminan. Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Penggugat yang meminta diletakkannya Sita Jaminan dikarenakan :

14.1. Bahwa tuntutan sita jaminan terhadap obyek milik Tergugat I tidak dicantumkan dengan jelas alamat, luas obyek batas – batasnya sebagaimana disyaratkan dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 1965 Tanggal 25 April 1962.**

14.2. Bahwa berdasarkan ketentuan **angka 1 huruf d Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1975 Tanggal 1 Desember 1975** menyebutkan “*agar benda – benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat*” sedangkan dalam perkara *a quo* nilai obyek milik Tergugat I melebihi atau melampaui nilai gugatan.

14.3. Bahwa dalam perkara *a quo* tidak ada satupun dalil Penggugat yang membuktikan adanya dugaan alasan bahwa Tergugat I sedang berusaha mengalihkan obyek atau barang milik Tergugat I guna menghindari gugatan Penggugat.

14.4. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata tidak mengenal sita status *quo* yang didalilkan Penggugat dalam posita angka 24.

15. Mengacu pada dalil Penggugat pada angka 25 memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat I dihukum untuk membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari.

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari, atas setiap keterlambatan Tergugat I memenuhi isi putusan, berdasarkan alasan sebagai berikut :

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

b. Sesuai ketentuan Pasal 606a RV, tuntutan uang paksa (Dwangsom) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan ganti rugi, sedangkan faktanya dalam petitum Penggugat angka 3 Gugatan,

*Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*





Penggugat telah menuntut sejumlah ganti rugi (pembayaran sejumlah uang).

**Pasal 606a RV:**

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

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

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

16. Sehubungan dengan dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 26 dan petitum Penggugat angka 1 yang pada pokoknya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim meminta diputuskan putusan serta merta dan putusan provisionil, Tergugat I menolak secara tegas.
17. Bahwa gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang benar, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal mana telah diatur dengan tegas dalam **Pasal 180 HIR ayat (1)** dan **butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad)** dan Provisionil yang menyatakan:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat II telah pula menangapinya sebagaimana dalam jawabannya tertanggal 28 November 2024 yang uraiannya pada pokoknya sebagai berikut :



## I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah:
  - a. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM Nomor 95 seluas 204 m<sup>2</sup> atas nama Gan Gani Yulianto, terletak di Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo.
  - b. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sesuai SHM Nomor 96 seluas 98 m<sup>2</sup> atas nama Gan Gani Yulianto, terletak di Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo.(objek sengketa) yang merupakan barang jaminan Penggugat atas Perjanjian Kredit Nomor 71 tanggal 12 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Sriwati, S.H., M. Hum, Notaris di Kabupaten Sidoarjo berikut dengan penambahan, perpanjangan serta pembaharuannya ("Perjanjian Kredit").
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pelelangan merupakan perbuatan melawan hukum, karena:
  - a. Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan Pelaksanaan lelang dari Tergugat I.
  - b. Perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah didaftarkan untuk diberikan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (lokasi objek sengketa), oleh karenanya Tergugat I tidak mempunyai hak eksekutorial atas objek jaminan.Sehingga Tergugat II dituntut untuk membayar kerugian materiil dan immateriil secara tanggung renteng serta membayar uang paksa kepada Penggugat.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena:
  - a. Tergugat II telah melaksanakan lelang atas objek sengketa dengan berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), dengan status lelang **Tidak Ada Yang Mengajukan Penawaran.**

- b. Pemberitahuan pelaksanaan lelang *a quo* telah diberitahukan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I) kepada Debitor (*in casu* Penggugat) berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.659/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024 jo Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.660/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024. Oleh karenanya terhadap pelaksanaan lelang telah terdapat pemberitahuan kepada Penggugat.
  - c. Sesuai ketentuan Pasal 6 UU HT dan penjelasannya, lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 04206/2018 tanggal 25 April 2018, Nomor 04240/2018 tanggal 26 April 2018, dan Nomor 04239/2018 tanggal 26 April 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 116/2018 tanggal 5 April 2018, Nomor 117/2018 tanggal 5 April 2018 dan Nomor 118/2018 tanggal 5 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sehingga Tergugat I selaku pemegang hak berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (hak eksekutorial) tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan (Penggugat) karena Penggugat telah wanprestasi. Oleh karena itu, dalam proses pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - d. Tergugat II hanyalah sebagai perantara lelang dan telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Tergugat II terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara sehingga tidak sepatutnya dihukum menanggung tuntutan ganti rugi.
5. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Pendahuluan tersebut di atas mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

Halaman 27 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



**A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Pinjaman.**

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 dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan Penggugat.
2. Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Tergugat II sampaikan fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa Penggugat telah menerima pinjaman dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pinjaman dengan menjadikan objek sengketa sebagai jaminan pelunasan pinjaman.
  - b. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUH Perdata).
  - c. 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.”
  - d. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yang berbunyi:  
“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 akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan.”
  - e. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan ke I Nomor B.631/SME-R/SND7/SBY/062023 tanggal 09 Juni 2023, Surat Peringatan ke II Nomor: B.667/SME-R/SND7/SBY/062023 tanggal 23 Juni 2023 dan Surat Peringatan

*Halaman 28 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*





ke III Nomor B.0723/SME-R/SND7/SBY/072023 tanggal 20 Juli 2023, yang kesemuanya dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk SME Remedial Region 3 – Surabaya yang meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakannya, namun Penggugat tidak memenuhinya. Wanprestasinya Penggugat ditegaskan Kembali dengan adanya Surat Pernyataan Lelang Nomor B.271/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 3 Mei 2024 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk SME Remedial SnD 07 Jawa Timur yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi.

3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan, terlihat jelas bahwa Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan mendorongnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Pinjaman *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan 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.

**B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

1. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan Penggugat dalam Perjanjian Pinjaman yang telah diikat Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 04206/2018 tanggal 25 April 2018, SHT Nomor 04240/2018 tanggal 26 April 2018, dan SHT Nomor 04239/2018 tanggal 26 April 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 116/2018 tanggal 5 April 2018, APHT Nomor 117/2018 tanggal 5 April 2018 dan APHT Nomor 118/2018 tanggal 5 April 2018.

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU HT 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.
3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Pinjaman *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang barang jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
4. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, diatur bahwa:  
(1) *"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:*
  - a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU HT."*
5. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat akibat *wanprestasi* yang dilakukannya atas Perjanjian Pinjaman. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## C. Kedudukan KPKNL Hanya Sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) PMK Lelang, diatur bahwa:

*Halaman 30 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



**Pasal 9**

(2) "KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua kategori dan jenis Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 **atas permohonan Penjual.**"

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, terbukti bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh Penjual/Tergugat I.
3. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I selaku Penjual, sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses lelang tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan Lelang, yang melaksanakan lelang atas permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual.
4. Bahwa dengan kedudukannya sebagai perantara Lelang tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya ada pada pihak Penjual *in casu* Tergugat I, dan sangat tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung ganti rugi baik materiil maupun immateriil sebagaimana dalil Penggugat.
5. Bahwa *quad non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian, maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan dalam Surat Pernyataan Lelang Nomor B.271/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 3 Mei 2024 sebagai berikut:

*".... Dengan ini Bank Danamon selaku Kreditur menyatakan berhak atas agunan kredit tersebut dan bertanggungjawab serta membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo beserta Pejabat Lelang apabila kemudian hari ada gugatan perdata dan/atau pidana yang diajukan oleh Debitur dan/atau pemilik Jaminan.*

*Pemohon Lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa."*

6. Bahwa hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa *a quo*, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara

*Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa perkara *a quo* adalah Tergugat I selaku Penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**D. Penjelasan Tentang Prosedur Lelang.**

1. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:
  - a. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 6 UU HT jo. Pasal 11 ayat (2) huruf d dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, *Vendureglement*, dan PMK Lelang. Dalam ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  - b. Bahwa objek sengketa perkara *a quo* merupakan barang milik Penggugat/Debitur yang dijadikan barang jaminan pelunasan dalam Perjanjian Pinjaman yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan.
  - c. Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak melakukan pembayaran terhadap utangnya, maka kepada Penggugat telah diberikan surat peringatan agar segera menyelesaikan/melunasi kewajibannya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata Penggugat tidak mengindahkannya. Dengan demikian Penggugat telah memenuhi persyaratan untuk dinyatakan melakukan *wanprestasi*.
  - d. Bahwa dikarenakan Penggugat telah lalai memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU HT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang melalui internet dan Surat Pengantar SKPT Nomor B.267/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 03 Mei 2024,

*Halaman 32 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa perkara a quo kepada KPKNL Sidoarjo *in casu* Tergugat II.

e. Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:

- 1) Copy Perjanjian Kredit berikut penambahan dan perubahannya;
- 2) Copy SHT dan APHT Objek Sengketa;
- 3) Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Objek Segketa;
- 4) Copy Surat Somasi I sampai dengan Somasi ke-3;
- 5) Copy Laporan Penilaian Aset Debitur;
- 6) Daftar Barang, Nilai Limit dan Uang Jaminan .267/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 03 Mei 2024;
- 7) Surat Pernyataan Nomor B.271/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 3 Mei 2024.

f. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai ketentuan Pasal 39 PMK Lelang, pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 130950/2024, No. Berkas 130958/2024, dan No. Berkas 130964/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

g. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 25 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-3315/KNL.1002/2024 tanggal 31 Juli 2024.

h. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.659/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024 jo Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.660/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024 serta melakukan pengumuman lelang pertama melalui Selebaran tanggal 06 Agustus 2024 dan melalui Surat Kabar Harian "Memorandum" tanggal 21 Agustus 2024 sebagai pengumuman

*Halaman 33 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*





lelang kedua. Sehingga terhadap lelang dimaksud telah diketahui Penggugat dan telah diketahui khalayak umum (asas publisitas).

- i. Bahwa dalam lelang terhadap objek sengketa dimaksud, **Tidak Ada Yang Mengajukan Penawaran** sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang No. 1426/10.02/2024-01 tanggal 4 September 2024 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum. Berdasarkan status Risalah Lelang tersebut, **objek sengketa masih dalam status “quo” dan tidak terjadi peralihan hak atas terhadap objek sengketa.**

2. Bahwa terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur kepastian hukum lelang sebagai berikut:

Pasal 31 PMK Lelang:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”*

Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi:

*“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”*

3. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor 1426/10.02/2024-01 tanggal 4 September 2024 sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan Perbuatan Melawan Hukum jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **E. Bantahan Tergugat II Terhadap Dalil Penggugat Dalam Gugatan A Quo**

1. **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa Perkara A Quo telah diberitahukan Tergugat I Kepada Penggugat.**

Halaman 34 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 10 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan Pelaksanaan lelang dari Tergugat I.
- b. Bahwa sebagai pengetahuan bagi Penggugat, perlu Tergugat II tegaskan tidak terdapat satu ketentuan pun dalam PMK Lelang yang mewajibkan Tergugat II untuk memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat.
- c. **Bahwa berdasarkan Pasal 102 PMK Lelang, Tergugat II hanya dapat memperlihatkan atau membacakan isi Minuta Risalah Lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan dan dilarang memberikan data/ informasi terkait lelang kecuali kepada instansi pemerintah untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan. Oleh karenanya terkait dengan informasi pelaksanaan Lelang tidak terdapat kewajiban hukum Tergugat II untuk menginformasikannya kepada Penggugat.**
- d. Bahwa terkait dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh Penjual (*in casu* Tergugat II) kepada Debitor (*in casu* Penggugat) berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.659/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024 jo Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.660/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (9) dan lampiran B PMK Lelang. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan tidak menerima Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I sudah selayaknya ditolak.
- e. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan kembali sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT menentukan:  
*"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."*
- f. Bahwa penjelasan Pasal 6 UU HT menjelaskan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

Halaman 35 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera 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.

- g. Bahwa sejalan dengan ketentuan dimaksud, hak Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan juga telah diatur dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 116/2018 tanggal 5 April 2018, APHT Nomor 117/2018 tanggal 5 April 2018 dan APHT Nomor 118/2018 tanggal 5 April 2018 sebagai berikut:

*Pasal 2*

*Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:*

- ...
- *Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
  - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara Lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun Sebagian-sebagian;*

...

- h. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam UU HT dan APHT tersebut di atas, jelas terbukti dalam proses pelaksanaan lelang *a quo* telah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, dalil Penggugat terkait pelaksanaan lelang dengan sepengetahuan dari Penggugat terbukti tidak berdasar hukum sama sekali.
- i. Bahwa berdasarkan penjelasan dimaksud telah terbukti Tergugat II tidak berwenang memberikan informasi kepada Penggugat,

*Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



Pemberitahuan lelang telah disampaikan Tergugat I kepada Penggugat dan terkait pelaksanaan lelang tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat, sehingga sudah seharusnya dalil Penggugat yang demikian ditolak oleh Majelis Hakim perkara a quo.

**2. Lelang Eksekusi terhadap Objek Sengketa Berdasarkan Hak Eksekutorial yaitu adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo**

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 yang pada pokoknya menyatakan Pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak mempunyai hak eksekutorial dikarenakan perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah didaftarkan untuk diberikan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.
- b. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan pada huruf B, C, dan D di atas telah terbukti bahwasanya pelaksanaan Lelang objek sengketa berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Pasal 6 UU HT jo. Pasal 11 ayat (2) huruf d dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, Vendureglement, dan PMK Lelang dan berdasarkan kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 04206/2018 tanggal 25 April 2018, SHT Nomor 04240/2018 tanggal 26 April 2018, dan SHT Nomor 04239/2018 tanggal 26 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak mempunyai hak eksekutorial sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

**3. Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

- a. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 12, angka 20, angka 21, angka 22 dan petitum angka 2 gugatan, yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:
  - 1) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

*Halaman 37 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



- a) Adanya suatu perbuatan;
  - b) Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - d) Adanya kerugian bagi korban;
  - e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- 2) Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
  - 3) Bahwa unsur "*perbuatan tersebut melawan hukum*" tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban sebelumnya, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  - 4) Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap objek lelang perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan dan PMK Lelang.
  - 5) Bahwa Tergugat II juga telah melakukan pemeriksaan atas legalitas formal subjek dan objek lelang sebelum menetapkan jadwal pelaksanaan lelang.
  - 6) Bahwa oleh karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
- b. Bahwa berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  - c. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II





sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II.

- d. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

**4. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat II Ikut Dihukum Membayar Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil dan Dwangsom.**

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita angka 22 dan petitum angka 3 dan 6 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp150.000.000,00 dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa kedudukan KPKNL Sidoarjo selaku Tergugat II merupakan Perantara pelaksanaan lelang yang ditunjuk Undang-Undang untuk membantu Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I dalam penjualan objek lelang.
- d. Bahwa *quon non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Sidoarjo/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.271/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 3 Mei 2024.
- e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan 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 II nyata-nyata dan terbukti melakukan

*Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

f. Bahwa selain itu, tuntutan mengenai honorarium Advokat yang didalilkan oleh Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 "honorarium Advokasi tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan". Oleh karenanya tuntutan mengenai honorarium tersebut sudah seharusnya ditolak.

g. Bahwa demikian halnya, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

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

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

h. Bahwa demikian halnya terkait tuntutan *dwangsom* yang diajukan Penggugat, sesuai kaidah hukum berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, telah diatur "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*".

i. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi dan pembayaran uang paksa yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

## 5. Lelang Yang Telah Dilaksanakan Tidak Dapat Dibatalkan dan Tergugat II Menolak Dengan Tegas Tuntutan Provisi Penggugat

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



**Yang Memohon Agar Putusan Perkara ini Dapat Dijalankan Lebih Dahulu Meskipun Ada Verzet, Banding, maupun Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).**

- a. Bahwa Tergugat II menolak tuntutan Provisi Penggugat agar Tergugat II membatalkan lelang eksekusi terhadap objek sengketa.
- b. Bahwa tuntutan Penggugat tersebut jelas keliru dan mengada-ada dikarenakan berdasarkan ketentuan Pasal 31 PMK Lelang dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi telah dengan tegas menentukan terhadap Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya. Oleh karenanya tuntutan Penggugat yang demikian sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara.
- c. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita angka 26 dan petitum angka 5 gugatan yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi.
- b. Bahwa permohonan Penggugat tersebut jelas tidak mengindahkan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000.
- c. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:
  - 1) Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
  - 2) Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
  - 4) Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 41 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



- 5) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - 6) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - 7) Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- d. Bahwa setelah mencermati pokok permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, ternyata tidak termasuk dalam kategori sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
- e. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yaitu, “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
- f. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

## F. SIMPULAN

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

1. Tergugat II telah melaksanakan lelang atas objek sengketa dengan berpedoman pada Pasal 6 UUHT, *Vendureglement*, dan PMK Lelang.
2. Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa telah diberitahukan oleh Penjual kepada Penggugat sesuai dengan PMK Lelang.

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sesuai ketentuan Pasal 6 UU HT dan penjelasannya, lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* didasarkan pada kekuatan eksekutorial yaitu hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dimiliki pemegang hak tanggungan (Tergugat II) tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan (Penggugat) karena telah wanprestasi.
4. Tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

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

## **DALAM PROVISI:**

Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dan Risalah Lelang No. 1426/10.02/2024-01 tanggal 4 September 2024 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dan *dwangsom* yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II pihak Penggugat telah menanggapinya sebagaimana dalam repliknya tertanggal 4 Desember 2024 dan atas replik Penggugat pihak Tergugat I dan Tergugat II telah menanggapinya sebagaimana dalam dupliknya masing-masing 12 Desember 2024 yang uraiannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan fotocopy surat yang sudah dicocokkan dengan

Halaman 43 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya sepanjang yang ada aslinya dan bermeterai cukup masing-masing sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi (asli ada di bawa prinsipal) Kartu Tanda Penduduk NIK 3526181809790004 atas nama Gan Gani Yulianto, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi (asli ada di Tergugat) Sertifikat Hak Milik No. 95 Desa Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, nama pemegang hak Gan Gani Yulianto, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi (asli ada di Tergugat) Sertifikat Hak Milik No. 96 Desa Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, nama pemegang hak Gan Gani Yulianto, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi surat No. 716/OL/XII/2017 tertanggal 27 Desember 2017 Perihal Persetujuan Pemberian Fasilitas Kreditatas nama Gan Gani Yulianto, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Nomor B.282/SME-R/SND7/SBY/052024 tertanggal 08 Mei 2024 perihal : Panggilan, yang ditujukan kepada Gan Gani Yulianto, dari PT bank Danamon Indonesia, Tbk., diberi tahu P-5 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tertanda P-5 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dan telah pula dibubuhi meterai cukup, sedang bukti tertanda P-1 sampai dengan P-4 telah bermeterai cukup namun Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas fotocopy surat yang diajukan oleh Penggugat akan ditanggapi oleh para pihak dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa didepan sidang Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung bantahannya sebagaimana dalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan fotocopy surat yang telah dicocokkan dengan aslinya sepanjang yang ada aslinya dan bermeterai cukup, masing-masing :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 71 tanggal 12 Maret 2018 dibuat dihadapan Sriwati, SH.,M.Hum., Notaris di Sidoarjo, antara PT Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Srtifikat hak Milik No. 95 Desa Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo luas 204 M2 nama pemegang hak Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-2 ;

Halaman 44 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan Nomor 72 tanggal 12 Maret 2018 dibuat dihadapan Sriwati, SH.,M.Hum. Notaris di Sidoarjo, diberi tanda T.I-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04206/2018 tanggal 25 April 2018 atas nama pemegang hak tanggungan PT Bank Danamon Indonesia Tbk, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.I-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 10484/2018 tanggal 23 Oktober 2018 atas nama pemegang hak tanggungan PT Bank Danamon Tbk, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.I-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 96 Desa Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo luas 98 M2 nama pemegang hak Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan, Nomor 73 tanggal 12 Maret 2018 dibuat dihadapan Sriwati, SH.,M.Hum. Notaris di Sidoarjo, diberi tanda T.I-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04240/2018 tanggal 26 April 2018 atas nama pemegang hak PT Bank Danamon Indonesia Tbk, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.I-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 10499/2018 tanggal 23 Oktober 2018 atas nama pemegang hak PT Bank Danamon Indonesia Tbk, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.I-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 1113 Kelurahan Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo luas 111 M2 nama pemegang hak PT Bank Danamon Indonesia Tbk, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.I-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 74 tanggal 12 Maret 2018 dibuat dihadapan Sriwati, SH.,M.Hum. Notaris di Sidoarjo, diberi tanda T.I-11 ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04239/2018 tanggal 26 April 2018 atas nama pemegang hak PT Bank Danamon Indonesia Tbk, dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.I-12 ;

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPPTPK/538/2019 tanggal 26 Juni 2019 antara PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-13 ;
14. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor : 110/220 tanggal 30 April 2020 Perihal : Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (Surat Persetujuan), diberi tanda T.I-14 ;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/325/2020 tanggal 29 Juni 2020 antara PT Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan Gan gani Yulianto, diberi tanda T.I-15 ;
16. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit Berjangka Nomor : PK/683/2020 tahun 2020, diberi tanda T.I-16 ;
17. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/685/2020, diberi tanda T.I-17 ;
18. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/686/2020 tahun 2020, diberi tanda T.I-18 ;
19. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/687/2020 Tahun 2020, diberi tanda T.I-19 ;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/52/2021 tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda T.I-20 ;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/53/2021 tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda T.I-21 ;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 142/2021 ntanggal 7 Mei 2021 Perihal : Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga yang ditujukan kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-22 ;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/245/2021 tanggal 10 Mei 2021, diberi tanda T.I-23 ;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/246/2021 tanggal 10 Mei 2021, diberi tanda T.I-24 ;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 57/2022 tanggal 28 Maret 2022 Perihal : Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (Surat Persetujuan) dari PT bank Danamon Indonesia Tbk kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-25 ;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor : PK/75/2022 tanggal 30 Maret 2022, diberi tanda T.I-26 ;

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPTPK/128/2022 tanggal 30 Maret 2022, diberi tanda T.I-27 ;
28. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : B.631/SME.R/SND7/SBY/062023 tanggal 09 Juni 2023 Perihal : Surat Peringatan ke I, dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-28 ;
29. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : B.667/SME-R/SND7/SBY/062023 tanggal 23 Juni 2023 Perihal : Surat Peringatan ke II, dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-29 ;
30. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : B.0723/SME-R/SND7/SBY/072023 tanggal 20 Juli 2023 Perihal Surat peringatan ke III, dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-30 ;
31. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit, Nomor : 37 tanggal 04 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Sriwati, SH.,M.Hum. Notaris di Sidoarjo, diberi tanda T.I-31 ;
32. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Pertemuan tanggal 14 Mei 2024 antara PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-32 ;
33. Fotokopi dari printout Surat dari kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo, Nomor : S-1059/KNL.1002/2024 tanggal 22 Maret 2024 Hal : Penetapan Jadwal Lelang, kepada PT Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.I-33 ;
34. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Nomor : B.216/SME-R/SND07/SBY/04/2024 tanggal 03 April 2024, Perihal : Pemberitahuan Lelang, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-34 A ;
35. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti kirim dari Pos Aja dengan nama pengirim Bank Danamon yang ditujukan ke Gan Gani Yulianto tertanggal 04 April 2024, diberi tanda T.I-34 B ;
36. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Nomor : B.216/SME-R/SND07/SBY/042024 tanggal 03 April 2024 Perihal : Pemberitahuan Lelang, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-35 A ;

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotokopi sesuai dengan aslinya bukti kirim dari Pos Aja dengan nama pengirim Bank Danamon yang ditujukan ke Gan Gani Yulianto tertanggal 04 April 2024, diberi tanda T.I-35 B ;
38. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Nomor : B.659/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024 Perihal : Pemberitahuan Lelang, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-36 A ;
39. Fotokopi dari fotokopi bukti kirim dari Pos Aja dari ekspedisi NCS Nomor 3520007339224 yang ditujukan oleh Gan Gani Yulianto tertanggal 13 Agustus 2024, diberi tanda T.I-36 B ;
40. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT bank Danamon Indonesia Tbk, Nomor : B.660/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024 Perihal : Pemberitahuan Lelang, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.I-37 A ;
41. Fotokopi dari fotokopi bukti kirim dari ekspedisi NCS Nomor : 3520007339235 yang ditujukan oleh Gan Gani Yulianto tertanggal 13 Agustus 2024, diberi tanda T.I-37 B ;
42. Fotokopi sesuai dengan aslinya secan Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo, Nomor : S-3315/KNL.1002/2024 tanggal 31 Juli 2024 Hal : Penetapan Jadwal Lelang, kepada PT Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.I-38 ;

Menimbang, bahwa fotocopy surat yang diajukan oleh Tergugat I telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai serta telah pula bermeterai cukup, kecuali untuk bukti tertanda TI-14, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19, TI-36A, RU-36B, TI-37A Kuasa Penggugat tidak menunjukkan aslinya dengan alasan aslinya ada pada Penggugat sedang bukti TI-38 hasil dari printout;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Kuasa Tergugat I menyatakan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil jawabannya pihak Tergugat II telah mengajukan fotocopy surat yang telah dicocokkan dengan aslinya sepanjang yang ada aslinya dan telah sesuai disamping itu juga telah dibubuhi meterai cukup, masing-masing :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Nomor : B.267/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 03 Mei 2024 Perihal: Permohonan Lelang Melalui Internet dan Surat Pengantar SKPT, kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo, diberi tanda T.II-1 ;

Halaman 48 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04206/2018 tanggal 25 April 2028 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-2 a ;  
Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04240/2018 tanggal 26 April 2018 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-2 b ;  
Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04239/2018 tanggal 26 April 2018 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-2 c ;  
Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 116/2018 tanggal 5 April 2018 dari Sriwati, SH.,M.Hum. PPAT Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-2 d ;  
Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 117/2018 tanggal 5 April 2018 dari Sriwati, SH.,M.Hum. PPAT Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-2 e ;  
Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 118/2018 tanggal 5 April 2018 dari Sriwati, SH.,M.Hum. PPAT Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-2 f ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 130950/2024 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-3 a ;  
Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 130958/2024 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-3 b ;  
Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas 130964/2024 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diberi tanda T.II-3 c ;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Nomor : B.631/SME-R/SND7/SBY/062023 tanggal 09 Juni 2023 Perihal : Surat Peringatan ke I, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.II-4 a ;  
Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Nomor : B.667/SME-R/SND7/SBY/062023 tanggal 23 Juni 2023 Perihal : Surat Peringatan ke II, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.II-4 b ;  
Fotokopi dari fotokopi Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk Nomor : B.0723/SME-R/SND7/SBY/072023 tanggal 20 Juli 2023 Perihal : Surat Peringatan ke I, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.II-4 c ;

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo, Nomor : S-3315/KNL.1002/2024 tanggal 31 Juli 2024 Hal : Penetapan Jadwal Lelang, kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.II-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Nomor : B.659/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024, Perihal : Pemberitahuan Lelang, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.II-6 a ;  
Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Nomor : B.660/SME-R/SND07/SBY/082024 tanggal 12 Agustus 2024, Perihal : Pemberitahuan Lelang, kepada Gan Gani Yulianto, diberi tanda T.II-6 b ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Lelang Nomor : B.271/SME-R/SND7/SBY/052024 tanggal 03 Mei 22024, dari PT Bank Danamon Indonesia Tbk SME Remedical SnD07 Jawa Timur, diberi tanda T.II-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor : 1426/10.02/2024-01 tanggal 4 September 2024, diberi tanda T.II-8 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertanda TII-1, TII-3a, TII-3b, TII-3c TII-5, TII-6a, TII-6b, TII-7, TII-8 sudah sesuai aslinya, sedang untuk TII-2a, TII-2b, TII-2c, TII-4a, TII-4b, TII-4c Kuasa Tergugat II tidak menunjukkan aslinya, sedang untuk TII- 2d, TII-2e dan TII-2f merupakan hasil printout;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bawa terhadap bukti yang diajukan oleh Tergugat II para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada hal lain yang akan diajukan dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 13 Maret 2025 sedang Penggugat dan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya para pihak mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatannya didalam petitum gugatan pihak Penggugat mengajukan gugatan provisionil yaitu memerintahkan Para

*Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat membatalkan eksekusi lelang terhadap obyek agunan dengan bukti SHM No. 95 dan SHM No.96 masing-masing atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang gugatan provisionil tidak diatur didalam HIR dan didalam prakteknya untuk gugatan provisionil berpedoman ketentuan dalam pasal 53 s/d 57 dan pasal 332 dan pasal 351 RV, yang hal ini sesuai dengan Rumusan Rakernas Mahkamah Agung RI Kamar Perdata tahun 2007;

Menimbang, bahwa gugatan provisional adalah permohonan salah satu pihak untuk dilakukan tindakan pendahuluan guna melindungi kepentingannya sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisionil harus memenuhi syarat formil yaitu menjelaskan alasan yaitu urgensi dan relevansinya gugatan provisionil tersebut dengan gugatan pokok, harus diuraikan dengan jelas tindakan pendahuluan yang dimohonkan dan tindakan yang dimohonkan bukan merupakan pokok perkara;

Menimbang, bahwa didalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan alasan diajukan gugatan provisionilnya, namun dipetitum gugatan Penggugat mohon supaya diperintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas obyek agunan masing-masing tanah dan bangunan dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.95 dan Sertifikat Hak Milik No.96 masing-masing atas nama Gan Gani Yulianto;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari materi pokok perkara yang pada pokoknya tindakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I adalah merupakan tindakan melawan hukum karena atas perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tidak didaftarkan ke kantor Pertanahan sehubungan dengan hak tanggungan atas obyek dijadikan agunan;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang dimohonkan didalam petitum provisionil menurut Majelis sudah masuk materi pokok perkara oleh karena apabila memang terbukti perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh para Tergugat sehubungan atas lelang obyek agunan maka atas lelang yang dilakukan harus dibatalkan, dan pembatalan lelang inilah yang dimohonkan oleh Penggugat didalam gugatan provisionilnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap gugatan provisionil oleh karena sudah menyangkut pokok perkara sehingga atas gugatan provisionil yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

*Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*



Bahwa, Penggugat telah mendapat fasilitas kredit sebagai perjanjian pembiayaan dari Tergugat I sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja dengan jangka waktu selama 12 bulan sejak tanggal 27 Desember 2017, dengan obyek agunan 2 (dua) unit tanah dan bangunan rumah dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.95 dan Sertifikat Hak Milik No.96 masing-masing atas nama Gan Gani Yulianto;

Bahwa, sebagai debitur Penggugat tidak pernah menerima Surat Perjanjian Kredit maupun Akta Hak Tanggungan meskipun pihak Penggugat selaku debitur sudah seringkali memintanya, dengan demikian menurut Penggugat atas perjanjian dengan agunan tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No.95 dan SHM No.96 tersebut tidak pernah didaftarkan ke kantor Pertanahan sehubungan dengan hak tanggungannya, dengan demikian perjanjian fasilitas kredit tersebut merupakan perjanjian dibawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atas obyek agunan;

Bahwa, meskipun perjanjian antara Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur dilakukan dibawah tangan, namun 2 (dua) obyek agunan tetap dilakukan lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, sedangkan faktanya perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah didaftarkan untuk diberikan hak tanggungan di kantor pertanahan, yang keadaan ini bertentangan dengan UU RI No.4 Th.1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yaitu di pasal 13 ayat (1 sampai dengan ayat 5);

Bahwa, karenanya pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sehingga atas lelang yang telah dilaksanakan harus dibatalkan dan karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka kepada Para Tergugat harus dihukum membayar kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I yang pada pokoknya atas perjanjian fasilitas kredit dengan agunan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah didaftarkan hak tanggungannya ke kantor Pertanahan, disamping itu Penggugat juga mengakui adanya fasilitas kredit dari Tergugat I hal ini terbukti Penggugat juga telah mengakuinya didalam dalil gugatannya sehingga Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayarnya, namun faktanya Penggugat tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian fasilitas kredit atau perjanjian pembiayaan tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat II telah menanggapinya sebagaimana dalam jawabannya yang pada pokoknya Tergugat II melakukan lelang atas permohonan Tergugat I dimana atas permohonan lelang tersebut telah dilengkapi dengan persyaratan yang telah ditetapkan, dengan demikian dalam melaksanakan lelang tersebut Tergugat II hanya melaksanakan permohonan dari Tergugat I yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat sehingga kepada Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya, begitu juga kepada Para Tergugat harus membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dimana atas bukti suratnya adalah sama maka akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy surat dan pihak yang mengajukan tidak dapat menunjukkan aslinya disamping itu juga tidak ada bukti lain sebagai pendukungnya dan terhadap fotocopy tersebut dibantah oleh pihak lawan maka atas fotocopy surat tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah dipersidangan ini (Yurisprudensi Mahkamah Agung No.701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan fotocopy surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, dimana untuk bukti P-1 sampai dengan P-4 Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa namun terhadap bukti P-1 sampai P-4 tidak ada keberatan dari para Tergugat, bahkan untuk fotocopy surat tertanda P-2 didukung pula dengan bukti tertanda TI-2 dan fotocopy surat tertanda P-3 didukung pula dengan bukti tertanda TI-6, dan untuk fotocopy surat tertanda P-1 dan P-4 tidak dibantah atau tidak ada keberatan dari Tergugat I, dengan demikian terhadap fotocopy surat tersebut dapat dipergunakan sebagai bukti dipersidangan ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat bahwa Penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I tidak ada bantahan dari semua pihak sehingga atas adanya fasilitas kredit tersebut dianggap telah terbukti dipersidangan ini;

*Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*





Menimbang, bahwa menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah adanya tindakan lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap obyek agunan, sedangkan atas perjanjian fasilitas kredit tersebut menurut Penggugat dibuat dibawah tangan sehingga atas perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, namun atas hal tersebut telah dilanggar oleh para Tergugat dengan dilakukannya lelang terhadap obyek agunan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat bahwa perjanjian fasilitas kredit tidak pernah didaftarkan di kantor Pertanahan telah dibantah oleh Tergugat I dengan diajukannya bukti tertanda TI-4 untuk agunan SHM No. 95 dan bukti tertanda TI-8 untuk agunan SHM No.96;

Menimbang, bahwa terbitnya TI-4 dan TI-8 oleh karena adanya Kuasa dari Penggugat sebagai debitur kepada Tergugat I sebagai kreditur untuk membebaskan hak tanggungan atas obyek agunan sebagaimana bukti tertanda TI-3 dan bukti tertanda TI-7;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah membuktikan bahwa atas obyek agunan sehubungan dengan perjanjian fasilitas kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat telah didaftarkan untuk diberikan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan terbitnya bukti tertanda TI-4 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan No.04206/2018 tertanggal 25 April 2018 atas Akta Pemberian Hak Tanggungan No.116/2018 tanggal 5 April 2018 untuk obyek agunan SHM No.95 dan TI-8 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan No.04240/2018 tanggal 26 April 2018 atas Akta Pemberian Hak Tanggungan No.117/2018 tanggal 5 April 2018 untuk obyek agunan SHM No.96;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat bahwa atas perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan dari Tergugat I kepada Penggugat tidak pernah didaftarkan untuk diberikan hak tanggungan di kantor pertanahan dapat dipatahkan oleh Tergugat I dengan diajukannya bukti-buktinya;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat bahwa dia tidak pernah diberi salinan atas bukti hak tanggungan menurut Majelis tidak dapat mengakibatkan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II harus dibatalkan, oleh karena selama ini Penggugat juga mengakui adanya fasilitas kredit dan mengakui pula adanya kendala dalam pembayaran kewajibannya sehingga belum adanya penyelesaiannya, dan sesuai dengan perjanjian apabila tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada penyelesaian maka atas obyek agunan dilelang untuk memenuhi kewajiban debitur atau Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Tergugat II sebagai pihak digugatannya, bahwa sebagaimana dalam jawaban Tergugat II pihaknya hanya melaksanakan permohonan Tergugat I untuk melakukan lelang dan permohonan tersebut juga telah dilampirkan persyaratan yang telah ditentukan dalam pelaksanaan lelang atas obyek agunan sebagaimana dari bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu TII-1 sampai dengan TII-4c dan oleh karena atas permohonan lelang oleh Tergugat I telah dilengkapi persyaratan yang telah ditentukan sehingga Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II juga telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat I sebagaimana bukti tertanda TII- 6a dan TII-6b;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II melaksanakan lelang atas permohonan Tergugat I dimana atas permohonannya telah dilampirkan syarat-syarat yang selanjutnya lelang dilaksanakan oleh Tergugat II dan apabila faktanya atas persyaratan yang disampaikan oleh Tergugat I terjadi hal yang tidak benar yang tidak diketahui oleh Tergugat II maka Tergugat II tidak dapat dituntut atas ganti rugi maupun uang paksa (vide bukti TII-7) dan karena sudah memenuhi persyaratan sehingga lelang dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana bukti tertanda TII-8;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan diatas atas dalil gugatan Penggugat bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum dengan alasan atas perjanjian fasilitas kredit atau perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian dibawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan atau hak eksekutorial atas obyek agunan telah berhasil dipatahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah berhasil dipatahkan oleh para Tergugat dengan didasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan sehingga terhadap gugatan Penggugat beralasan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak sehingga kepada Penggugat dianggap pihak yang kalah dan sesuai dengan pasal 181 ayat (1) HIR pihak Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

*Halaman 55 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI;

- Menyatakan gugatan provisionil Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 410.000,- (Empat ratus sepuluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari **Senin**, tanggal **14 April 2025** oleh kami, Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Jahoras Siringo Ringo, S.H., M.H. dan Muhammad Zulqarnain S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **16 April 2025** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Irawan Djatmiko, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, putusan mana telah dikirim kepada Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya masing-masing secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Jahoras Siringo Ringo, S.H., M.H.

Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum.

TTD

Muhammad Zulqarnain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Irawan Djatmiko, S.H., M.H.

Halaman 56 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 929/PDT.G/2024/PN.Sby.



Perincian biaya :

1. Biaya PNPB Pendaftaran	: Rp 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp 150.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp 180.000,-
4. Biaya PNPB Panggilan	: Rp 30.000,-
5. Redaksi	: Rp 10.000,-
6. Materai	: Rp 10.000,-
Jumlah	: Rp 410.000,-
(Empat ratus sepuluh ribu rupiah)	