



PUTUSAN

Nomor 1320/Pdt.G/2022/PN.Sby

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. GRAHA BENUA ETAM, dalam hal ini diwakili oleh MUHAIMIN, dalam hal ini bertindak selaku Direktur Utama PT Graha Benua Etam, berdasarkan akta Nomor 160 tanggal 14 Februari 2005 tentang Pendirian PT Graha Benua Etam, dan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Surat Keputusan Nomor: C-13722 HT.01.01.TH.2005 tanggal 19 Mei 2005 berikut perubahan terakhir berdasarkan Akta Nomor 15 tanggal 09 Agustus 2019 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Surat Keputusan Nomor: AHU-0049301.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 09 Agustus 2019, dan karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Graha Benua Etam, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada : Khairul Umam, S.H., CRA., Khairul Bari, S.H., M.H., M. Ikhwan Rausan Fikri, S.H., dan Muhammad Anggi Saputra, S.H., Advokat/Penasehat Hukum dari Kantor Hukum ANN INDONESIA RESWARA yang beralamat di Gedung Sarinah Lantai 9, Ruang 9.02, Jalan M.H. Thamrin No. 11, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT** ;

MELAWAN

- 1. PT ENERGI STERILA HIGIEANA**, beralamat di Jalan Mutiara Tambak Langon Indah I No. 19, Tambak Langon Kecamatan Asem Rowo, Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I**;
- 2. TIRTO SULUN WAHYOEDI**, beralamat di Jalan Kedungdoro Nomor 84-B Sawahan Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT II**;

Hal. 1 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **VANESSA**, beralamat di Jalan Kedungdoro Nomor 84-G Sawahan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT III**;
4. **PT BANK PAN INDONESIA Tbk. (Bank Panin)**, beralamat di Gedung Bank Panin Jalan Jendral Sudirman Kav. 1 Senayan, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Surabaya**, beralamat di Jalan Indrapura No.5 Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan – Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT V**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mempelajari surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan ;

Telah mendengar keterangan para pihak dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 05 Desember 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 08 Desember 2022, dibawah Register perkara Nomor : 1320/Pdt.G/202/PN.Sby. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah perseroan yang bergerak dalam bidang jasa ataupun kontraktor pekerjaan sipil;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II dengan nilai Rp. 39.823.800.000,- (tiga puluh sembilan milyar delapan ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) berdasarkan Perjanjian sebagai berikut;
 - a. Surat Perjanjian Kerja Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II No. 001/SPK/IED-GBE/II/2019 tertanggal 11 Februari 2019;
 - b. Addendum 01 Surat Perjanjian Kerja Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II No. 001_01/SPK/IED-GBE/II/2019 tertanggal 03 Mei 2019;
 - c. Addendum 02 Surat Perjanjian Kerja Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II No. 001_02/SPK/IED-GBE/II/2019 tertanggal 03 Juni 2020 dan;
 - d. Addendum 03 Surat Perjanjian Kerja Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II No. 001_03/SPK/IED-GBE/II/2019 tertanggal 20 Desember 2021;

Hal. 2 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa atas Pekerjaan tersebut telah diselesaikan dan telah dibuatkan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan pada bulan Mei tahun 2020 dan masih memiliki sisa pembayaran senilai Rp. 31.666.232.343,- (tiga puluh satu milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah) belum dibayarkan sampai dengan saat ini ;
4. Bahwa dengan adanya Akta Pengakuan Hutang No. 67 yang dibuat dihadapan Notaris Herdian Ibnu, S.H., M.Kn. dengan nilai hutang sebesar Rp. 31.666.232.343,- (tiga puluh satu milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah) kepada Penggugat;
5. Bahwa dengan adanya pengakuan hutang tersebut maka secara sah Tergugat I mempunyai hutang kepada Penggugat yang dimana hutang tersebut setidaknya dengan memberikan jaminan yang dimiliki oleh Tergugat I;
6. Bahwa saat ini terdapat Jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III yang berada pada Tergugat IV yakni sebidang Tanah SHM No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso. SHM No. 981/Tambak Sarioso dan keseluruhan sertifikat tersebut tercatat atas nama Tirto Sulun Wahyoedi (Tergugat II) dan Vanessa (Tergugat III);
7. Bahwa Jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso Kecamatan Asemrowo – Kota Surabaya saat ini berada pada Tergugat IV yakni sebidang tanah dengan sertifikat hak milik dengan rincian sebagai berikut
 - SHM No. 977/Tambak Sarioso, dengan luas 200 m2
 - SHM No. 978/Tambak Sarioso, Luas 4.315 m2
 - SHM No. 979/Tambak Sarioso, Luas 3.190 m2
 - SHM No. 980/Tambak Sarioso, Luas 1.020 m2
 - SHM No. 981/Tambak Sarioso, Luas 1.360 m2Keseluruhannya atas nama Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa untuk selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai **Objek Sengketa**;
8. Bahwa jaminan tersebut diatasnya telah dibangun Gedung Sterilisasi yang dilakukan oleh Penggugat dan Gedung Sterilisasi saat ini telah dipergunakan dan dinikmati oleh Tergugat I;
9. Bahwa Jaminan atas nama Tergugat II dan Tergugat III yang berada dalam penguasaan Tergugat IV akan dilakukan lelang oleh Tergugat V yakni pada tanggal 7 Desember 2022 yang dimana semestinya jaminan tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi ataupun lelang, dikarenakan masih adanya kewajiban yang belum diselesaikan Tergugat I kepada Penggugat;

Hal. 3 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa apabila Tergugat IV melakukan eksekusi atau lelang terhadap Jaminan atas nama Tergugat II dan Tergugat III yang dijaminan oleh Tergugat I maka timbul ketidakpastian pembayaran hutang kepada Penggugat yang dimana apabila laku terjual maka secara otomatis jaminan tersebut beralih kepada pihak lain dan dapat merugikan Penggugat;
11. Bahwa diatas Jaminan atas nama Tergugat II dan Tergugat III yang dijaminan Tergugat I terdapat Gedung Sterilisasi yang dibangun oleh Penggugat dan dikarenakan Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya yakni membayar sisa pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat maka Penggugat berhak menikmati hasil ataupun mempunyai hak atas jaminan tersebut;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1132 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

'Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang didahulukan'

Berdasarkan pasal tersebut sangat jelas Penggugat dapat menikmati dan mempunyai hak atas objek sengketa tersebut sehingga Tergugat IV tidak dapat melakukan eksekusi ataupun lelang tanpa keterlibatan dari Penggugat;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah menyatakan sebagai Berikut :

"Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 2 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya di 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media masa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan"

berdasarkan Pasal tersebut jelas dalam hal ini Penggugat harus dilibatkan atau diberitahukan secara tertulis oleh Tergugat IV dikarenakan tanpa adanya keterlibatan Penggugat untuk membangun Gedung Sterilisasi milik Tergugat I maka Tergugat I tidak akan mendapatkan penambahan nilai dan fasilitas kredit yang diberikan Tergugat IV kepada Tergugat I;

14. Bahwa dikarenakan Pengugat mempunyai hak untuk menikmati hasil ataupun mempunyai hak atas jaminan yang terdapat pada Tergugat IV atas nama

Hal. 4 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tergugat II dan Tergugat II maka Tergugat IV tidak boleh melakukan upaya apapun terhadap jaminan tersebut tanpa sepengetahuan maupun persetujuan dari Penggugat selama Tergugat I tidak membayar kewajibannya kepada Penggugat;

15. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III ikut bertanggung jawab akan dilakukan eksekusi terhadap jaminan miliknya yang dilakukan oleh Tergugat IV yang dimana Tergugat II dan Tergugat III dapat dikatakan melakukan pembiaran tindakan Tergugat IV yang akan melakukan eksekusi atau melelang aset jaminannya tersebut melalui Tergugat V, dan apabila terjadi peralihan hak akan jaminan yang terdapat pada Tergugat IV maka kewajiban yang semestinya menjadi tanggung jawab Tergugat I kepada Penggugat akan hilang;
16. Bahwa Tergugat IV sebelum melakukan eksekusi ataupun lelang terhadap aset sebidang Tanah SHM No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso. SHM No. 981/Tambak Sarioso dan keseluruhan sertifikat tersebut tercatat atas nama Tirta Sulun Wahyoedi (Tergugat II) Dan Vanessa (Tergugat III) harusnya terlebih dahulu mengkonfirmasi terhadap Tergugat I mengenai adanya permasalahan yang timbul karena dilakukan eksekusi ataupun lelang atas jaminan tersebut;
17. Bahwa dapat dikatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam hal ini dengan sengaja membiarkan Tergugat IV melalui Tergugat V melakukan tindakan eksekusi atau melelang jaminan atas nama Tergugat I dan Tergugat II dengan mengabaikan atau tanpa memberitahu Penggugat dengan maksud menghindari kewajiban pembayaran hutang;
18. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dengan sengaja membiarkan Tergugat IV melalui Tergugat V untuk melakukan eksekusi atau lelang tanpa memberitahu Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
19. Bahwa tindakan Tergugat IV yang dengan sengaja melakukan lelang atau eksekusi tanpa mengkonfirmasi adanya masalah terhadap jaminan yang semestinya dapat dinikmati oleh Penggugat sebagai jaminan pembayaran atas hutangnya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
20. Bahwa Tergugat V dalam hal ini melakukan pengumuman jadwal Eksekusi ataupun lelang terhadap objek sengketa tanpa adanya keterlibatan atau pemberitahuan kepada Penggugat merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum;
21. Bahwa akibat dari tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang membiarkan Tergugat IV melakukan eksekusi terhadap objek sengketa melalui Tergugat V telah menimbulkan kerugian terhadap

Hal. 5 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sehingga sangat beralasan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh kerugian yang timbul baik materiil maupun imateriil kepada Penggugat hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

22. Bahwa adapun rincian kerugian materiil maupun imateriil dari penggugat sebagaimana yang dimaksud pada uraian diatas adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Bahwa Hasil yang dapat diperoleh oleh Penggugat terhadap objek sengketa dimaksud apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayarkan sisa hasil pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II dengan nilai Rp. 39.823.800.000,- (tiga puluh sembilan milyar delapan ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III melakukan pembayaran sisa pekerjaan terhadap Penggugat maka Penggugat dapat mengalokasikan pembayaran tersebut terhadap pekerjaan pembangunan yang lain dimana pekerjaan pembangunan yang akan dilakukan senilai Rp. 50.000.000.000 (Lima Puluh Milyar Rupiah) akan tetapi akibat tidak dibayarkan sisa pekerjaan tersebut maka Penggugat mengalami kerugian;
- Biaya yang dikeluarkan selama perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya adalah senilai Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Kerugian Imateriil

Penggugat sebelum perkara ini masuk ke Pengadilan Negeri Surabaya sampai perkara ini didaftarkan di Pengadilan, telah menimbulkan keresahan dan gangguan psikis dan tekanan batin yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah);

Sehingga total kerugian seluruhnya baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil adalah **Rp. 100.373.800.000 (seratus milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah);**

23. Bahwa untuk menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat bila suatu saat sebidang tanah sebagaimana sebidang Tanah SHM No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak

Hal. 6 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/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

Sarioso. SHM No. 981/Tambak Sarioso dan keseluruhan sertifikat tersebut tercatat atas nama Tirto Sulun Wahyoedi (Tergugat II) Dan Vanessa (Tergugat III) dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat IV, maka sangat beralasan apabila kami selaku Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa sebagaimana diuraikan dalam gugatan ini;

24. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tidak melalaikan kewajiban hukumnya dalam membayar kerugian di atas, maka kiranya Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Penggugat, setiap hari dihitung putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
25. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang jelas, terang serta sah secara hukum maka mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Surabaya C.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Obyek Sengketa;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso. SHM No. 981/Tambak Sarioso dan keseluruhan sertifikat tersebut tercatat atas nama Tirto Sulun Wahyoedi (Tergugat II) Dan Vanessa (Tergugat III) adalah bagian jaminan sisa pembayaran Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II yang telah dikerjakan oleh Penggugat;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang dengan sengaja membiarkan Tergugat IV melakukan eksekusi atau lelang melalui Tergugat V adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat IV yang melakukan eksekusi atau lelang melalui Tergugat V tanpa mengkonfirmasi adanya masalah atau hak dari Penggugat terhadap objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat V untuk tidak melakukan proses lelang terhadap objek sengketa ada yang saat ini maupun akan datang yang dilakukan oleh Tergugat IV;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sejumlah Rp. 100.373.800.000 (Seratus Miliar

Hal. 7 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) secara tanggung renteng;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain berupa *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk :

Penggugat datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas ;

Tergugat I, datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasanya yaitu : Shannon Spencer Muliarto, SH., MH dan Berly Cholif Arrachman, SH. Para Advokat pada Kantor Hukum "SS & Partners" beralamat Kantor di Jalan Sutorejo Barat 23/JJ2Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2023 ;

Tergugat II dan Tergugat III, datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasanya yaitu : Johannes Dipa Widjaja, S.H., S.Psi. M.H. Dkk.,. Para Advokat pada Kantor Hukum "Johanes Dipa Widjaja & Partners", beralamat Kantor di Taman Rivera Regency E6 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 11 Januari 2023 ;

Tergugat IV, datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasanya yaitu : Faruk Balaff, SH., LLM., Dkk, Para Karyawan PT. Bank Pan Indonesia, beralamat Kantor di Gedung Bank Panin, Jalan Jendral Sudirman Kav. No.1, Senayan, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.196/DSA/EXT/22, tertanggal 22 Desember 2022 ;

Tergugat VI, datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasanya yaitu Khoirul Muslihah, Dkk, Para Pegawai KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya), beralamat Kantor di Jalan Indrapura Nomor 5, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-202/MK.6/WKN.10/2022, tertanggal 28 Desember 2022;

Menimbang, bahwa pada permulaan sidang, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui jalur mediasi berdasarkan PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, akan tetapi berdasarkan Surat Laporan dari Mediator Sdr. Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum, tertanggal 01 Februari 2023, ternyata

Hal. 8 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediasi telah dinyatakan gagal, maka pemeriksaan atas perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, **Kuasa Tergugat I** telah mengajukan Jawabannya tertanggal 22 Februari 2023, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil ataupun alasan-alasan sebagaimana yang dituangkan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat I kebenarannya ;

A. Legal Standing

2. Bahwa Penggugat **tidak memiliki hubungan hukum** dengan SHM No. 977/Tambak Sarioso seluas 200 m², SHM No. 978/Tambak Sarioso seluas 4.315 m², SHM No. 979/Tambak Sarioso seluas 3.190 m², SHM No. 980/Tambak Sarioso seluas 1.020 m², SHM No. 981/Tambak Sarioso seluas 1.360 m² (obyek sengketa) milik Tergugat II dan Tergugat III ;
3. Bahwa dengan demikian Penggugat **tidak memiliki legal standing** untuk mengajukan gugatan terkait dengan obyek sengketa tersebut di atas, dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

4. Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya **TIDAK JELAS** menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat I, mengingat Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin nomor 6 dan 7 ;
5. Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 3 s/d 5 **justru** mendalilkan adanya **sis a pembayaran** atau hutang yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 22 mendalilkan mengenai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat **apabila** Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan **pembayaran sisa pekerjaan** kepada Penggugat ;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diartikan bahwa pembayaran sisa pekerjaan yang didalilkan oleh Penggugat lebih terfokus pada suatu perbuatan wanprestasi atau ingkar janji ;
7. Bahwa dengan demikian telah nampak secara jelas bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah **mencampuradukkan** antara gugatan perbuatan melawan

Hal. 9 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/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

hukum dengan gugatan wanprestasi ;

8. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi harus diselesaikan dengan gugatan yang terpisah.”

9. Bahwa dengan adanya pencampuran gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan Penggugat membuat gugatan tersebut menjadi kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

10. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya **TIDAK JELAS** menyebutkan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III, serta hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

11. Bahwa dalil Penggugat di dalam gugatannya pada poin no. 6 yang menyebutkan adanya jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III yang ada pada Tergugat IV, **namun** Penggugat di dalam gugatannya **TIDAK MENJELASKAN** latar belakang obyek sengketa milik Tergugat II dan Tergugat III tersebut dijamin dan berada pada penguasaan Tergugat IV, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

12. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan sebagai berikut :

“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak diterima”

13. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya **TIDAK MENYEBUTKAN BATAS-BATAS** dari obyek sengketa tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak jelas menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa berupa tanah tersebut menjadi kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

14. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin no. 8 mendalilkan bahwa jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III di atasnya telah dibangun Gedung Sterilisasi oleh Penggugat, **namun** Penggugat **TIDAK JELAS** menyebutkan **LATAR BELAKANG** dan **PERBUATAN HUKUM** yang melandasi pembangunan Gedung Sterilisasi oleh Penggugat di atas jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III dibangun Gedung Sterilisasi yang dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Hal. 10 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa pada dasarnya Tergugat I **menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penguugat** yang dikemukakan dalam gugatan, **kecuali** yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
16. Bahwa Tergugat I mohon agar yang tertuang di dalam eksepsi dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya ;
17. Bahwa Tergugat I **TIDAK PERNAH** membuat Akta Pengakuan Hutang No. 67 yang di hadapan **Notaris Herdiyan Ibnu, S.H., M.Kn.** sehingga dalil Penguugat yang menyatakan adanya hutang Tergugat I kepada Penguugat berdasarkan akta tersebut sudah sepatutnya ditolak ;
18. Bahwa apabila yang dimaksud oleh Penguugat adalah Akta Pengakuan Hutang No. 67 yang dibuat di hadapan **ANNISA OKTAVIANANDA PUTRI, S.H., M.Kn.,** terbukti bahwa Akta Pengakuan Hutang tersebut **dibuat secara melanggar hukum** karena dibuat tanpa persetujuan Dewan Komisaris, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 12 ayat (1) Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Energi Sterila Higiene Nomor 18 tanggal 5 Desember 2016, dan oleh karenanya terhadap Akta Pengakuan Hutang tersebut **TELAH DIAJUKAN GUGATAN** perbuatan melanggar hukum dan pembatalan akta di Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagaimana yang teregister dalam perkara nomor : **349/Pdt.G/2022/PN.Sda** ;
19. Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penguugat dalam gugatannya pada poin nomor 3 dan 5 yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I memiliki hutang kepada Penguugat sebesar Rp.31.666.232.343,- (tiga puluh satu milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah) adalah tidak benar dan mengada-ada, dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan ;
20. Bahwa sejumlah Sertifikat Hak Milik yang didalilkan oleh Penguugat di dalam gugatannya pada poin nomor 6 dan 7 **TIDAK PERNAH** dijadikan jaminan oleh Tergugat I terkait dengan hutang Tergugat I kepada Penguugat sebesar Rp.31.666.232.343,- (tiga puluh satu milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus empat puluh tiga rupiah), mengingat keberadaan dari hutang tersebut **TIDAK PERNAH ADA** ;
21. Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penguugat dalam gugatannya pada poin nomor 9 s/d 11 adalah tidak benar dan mengada-ada, dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan ;
22. Bahwa andaikata benar --*quod non*-- akan dilakukan lelang oleh Tergugat V atas permintaan Tergugat IV terhadap sejumlah SHM *a quo* yang dijaminan oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka hal tersebut bukan merupakan suatu perbuatan

Hal. 11 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, melainkan hal tersebut merupakan hak dari Tergugat IV sebagai pemegang jaminan kebendaan ;

23. Bahwa disamping itu Penggugat juga tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa sehingga Penggugat pun juga tidak berhak dan tidak memiliki kepentingan untuk menuntut ganti kerugian andaikata benar dilakukan lelang atas obyek sengketa tersebut ;

24. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 13 s/d 21 adalah tidak benar dan mengada-ada, dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Tergugat I mohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat II dan Tergugat III** telah mengajukan Jawaban tertanggal 22 Februari 2022, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II dan Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil ataupun alasan-alasan sebagaimana yang dituangkan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat II dan Tergugat III kebenarannya ;

A. Gugatan Salah Pihak (*Error In Persona*)

2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak merupakan gugatan salah pihak (*error in persona*) dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Hal. 12 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya Tidak Jelas menyebutkan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III, serta Tidak Jelas menyebutkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
4. Bahwa andaikata benar dalil Penggugat di dalam gugatannya pada poin no. 6 yang menyebutkan adanya jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III yang ada pada Tergugat IV --quod non-- maka Penggugat pun di dalam gugatannya TIDAK MENJELASKAN latar belakang sehingga jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III tersebut ada pada Tergugat IV, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
5. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya pada poin no. 7 TIDAK JELAS menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa tersebut, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa : "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak diterima". Dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak jelas menyebutkan batas-batas tanah menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
6. Bahwa andaikata benar dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin no. 8 yang menyebutkan bahwa jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III di atasnya telah dibangun Gedung Sterilisasi oleh Penggugat --quod non-- maka Penggugat pun di dalam gugatannya TIDAK JELAS menyebutkan LATAR BELAKANG dan PERBUATAN HUKUM yang melandasi pembangunan Gedung Sterilisasi oleh Penggugat di atas jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III dibangun Gedung Sterilisasi yang dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
7. Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 3 s/d 5 justru mendalilkan adanya sisa pembayaran atau hutang yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 22 mendalilkan mengenai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan pembayaran sisa pekerjaan kepada Penggugat;

Hal. 13 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diartikan bahwa pembayaran sisa pekerjaan yang didalilkan oleh Penggugat lebih berfokus pada suatu perbuatan wanprestasi atau ingkar janji ;
9. Bahwa dengan demikian telah nampak secara jelas bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mencampuradukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi.
10. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
"penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri"
11. Bahwa dengan adanya pencampuran gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan Penggugat membuat gugatan tersebut menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

12. Bahwa pada dasarnya Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang dikemukakan dalam gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III ;
13. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III mohon agar yang tertuang di dalam eksepsi dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya;
14. Bahwa perlu Tergugat II dan Tergugat III tegaskan kembali bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dan Tergugat III, terlebih lagi dengan 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini ;
15. Bahwa andaikata benar bahwa di atas 5 (lima) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dibangun Gedung Sterilisasi dan kemudian dijadikan jaminan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat IV --quod non-- maka tetap saja Penggugat tidak memiliki hak maupun kepentingan atas obyek sengketa tersebut, mengingat Penggugat tidak memiliki hubungan hukum atas obyek sengketa tersebut ;
16. Bahwa andaikata benar akan dilakukan lelang oleh Tergugat V atas permintaan Tergugat IV terhadap sejumlah SHM yang dijaminan oleh Tergugat II dan Tergugat III --quod non-- maka hal tersebut bukan merupakan suatu bentuk perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, melainkan hal tersebut merupakan hak dari Tergugat IV sebagai pemegang jaminan hak kebendaan ;

Hal. 14 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa disamping itu Penggugat juga tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa sehingga Penggugat pun juga tidak berhak dan tidak memiliki kepentingan untuk menuntut ganti kerugian andaikata benar --quod non-- dilakukan lelang atas obyek sengketa tersebut ;
18. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat dalam posita gugatannya pada poin nomor 13 s/d 18 adalah tidak benar dan mengada-ada, dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan ;
19. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin nomor 22 yang mendalilkan bahwa Tergugat II dan Tergugat III harus ikut serta melakukan pembayaran sisa pekerjaan terhadap Penggugat adalah tidak benar dan sangat mengada-ada, mengingat antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum, dan oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Tergugat II dan Tergugat III mohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat IV** telah mengajukan jawaban tertanggal 22 Februari 2023, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*)

1. Sebagaimana diuraikan dalam positanya bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I sebagai partner kerjasama belum melakukan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama *a quo*.
2. PT. Bank Panin Tbk yang dalam perkara ini didudukkan sebagai Tergugat IV BUKANLAH pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pekerjaan antara Penggugat

Hal. 15 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat I dan juga tidak ada hubungannya dengan perjanjian kerjasama tersebut. Karena itu PT. Bank Panin Tbk **TIDAK DAPAT DIJADIKAN PIHAK** dalam tuntutan pembayaran yang timbul dari akibat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I.

3. Oleh karena itu didudukannya PT. Bank Panin Tbk yang notabene bukan pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut sebagai pihak Tergugat IV dalam perkara, maka gugatan adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*).

Gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*)

1. Titel gugatan adalah tentang "Perbuatan Melawan Hukum", akan tetapi substansi muatan gugatan sebagaimana diuraikan pada posita dan potitumnya adalah tuntutan tentang pemenuhan pembayaran dari hubungan hukum Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, dan hal ini berarti bahwa gugatan adalah **tuntutan pemenuhan atas suatu perjanjian** yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I. Muatan dari alasan hukum dan tuntutan gugatan *a quo* adalah tuntutan atas pemenuhan isi perjanjian akibat tidak dipenuhinya perjanjian, karena itu gugatan bermuatan tentang tuntutan atas cidera janji (*wanprestasi*) yang semestinya titel gugatan adalah "*gugatan wanprestasi*" dan bukan perbuatan melawan hukum.
2. Dengan demikian antara titel gugatan dengan alasan tuntutan gugatan yang diuraikan pada posita dan potitumnya **tidak ada kesesuaian**. Gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscure libel*)

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat IV sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat IV menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Gugatan adalah (a) tuntutan atas pemenuhan pembayaran terhadap Tergugat I yang timbul dari perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I yang selanjutnya (b) menuntut agar tanah Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, No.978/Tambak Sarioso, No.979/Tambak Sarioso, No.980/Tambak Sarioso, No.981/Tambak Sarioso yang semuanya tercatat a.n Tirta Sulun Wahyoedi dan

Hal. 16 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vanessa sebagai jaminan pembayarannya dan diletakkan sita jaminan, dan (c) menuntut agar tidak dilakukan lelang atas tanah-tanah tersebut.

4. Tuntutan gugatan tentang sita jaminan atas tanah-tanah Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, No.978/Tambak Sarioso, No.979/Tambak Sarioso, No.980/Tambak Sarioso, No.981/Tambak Sarioso yang semuanya tercatat a.n Tirta Sulun Wahyoedi dan Vanessa, dan tuntutan yang berkenaan lelang atas tanah tersebut, adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum dan harus ditolak, karena :

- a. Diakui secara tegas dalam posita gugatannya bahwa tanah-tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, No.978/Tambak Sarioso, No.979/Tambak Sarioso, No.980/Tambak Sarioso, No.981/Tambak Sarioso yang semuanya tercatat a.n Tirta Sulun Wahyoedi dan Vanessa berada pada Tergugat IV sebagai Jaminan utang.
- b. Bahwa status hukum tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, No.978/Tambak Sarioso, No.979/Tambak Sarioso, No.980/Tambak Sarioso, No.981/Tambak Sarioso yang semuanya tercatat a.n Tirta Sulun Wahyoedi dan Vanessa tersebut adalah berada dan dibebani **Hak Tanggungan** sebagaimana tersebut dalam **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.389/2020 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/2020 tanggal 14 Januari 2020 PPAT Wahyudi SH a.n PT. Bank Panin Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan.**

Kedudukan hukum Hak Tanggungan

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*assesoir*) dari Akta Perjanjian Kredit, karena itu perjanjian jaminan Hak Tanggungan itu tidak bisa dipisahkan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokoknya. Oleh karena sifatnya sebagai jaminan atas perjanjian kredit, maka kedudukan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan tindakan hukum (*eksekusi lelang*) jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
6. Kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu memiliki hak utama yang **didahulukan dan diistimewakan (*prevelage*)** atas pembayaran pelunasan utang dari kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 6 UU No.4 tahun 1996

Hal. 17 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



“ Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri **melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut “

Penjelasan pasal 6 UU No.4 tahun 1996

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari **kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama** dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya **mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu** dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”

7. Demikian dalam pasal asal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memaksai irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa*” itu **mempunyai kekuatan EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan Pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 14 UU No.4 tahun 1996

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang 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.

Pasal 20 ayat (1) UU No.4 tahun 1996

Apabila diditor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6. Atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara hyang ditentukan dalam

Hal. 18 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur lainnya.

8. Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga **telah memberi HAK HUKUM kepada kreditur** pemegang Hak Tanggungan untuk **menjual objek Hak Tanggungan** melalui pelelangan umum terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit **apabila debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutang** yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*), dan hak utama yang didahulukan, diistimewakan (*previlage*) atas pembayaran utang dari hasil penjualan (*lelang*) atas objek hak tanggungan.
 9. Hakekat dari pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah **PENYERAHAN WEWENANG atau KUASA SEPENUHNYA oleh pemberi jaminan Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan hukum menjual dengan cara pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan**, jika terjadi keadaan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang (*wanprestasi*)., sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
 10. Oleh karena kedudukan Tergugat IV sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, No.978/Tambak Sarioso, No.979/Tambak Sarioso, No.980/Tambak Sarioso, No.981/Tambak Sarioso a.n Tirta Sulun Wahyoedi dan Vanessa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.389/2020 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/2020 tanggal 14 Januari 2020 PPAT Wahyudi SH, maka sekiranya Tergugat IV melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan *a quo* jika debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit, adalah **melakukan hak hukum** yang diberikan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan **BUKAN perbuatan melawan hukum**.
 11. Sebagaimana putusan-putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi yurisprudensi tetap menegaskan bahwa **penjualan melalui lelang umum** yang dilakukan atas permintaan kreditur pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya terhadap objek hak tanggungan oleh karena debitur cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit **BUKAN perbuatan melawan hukum**.
- **Putusan Mahkamah Agung RI No.2859 K/Pdt/2011**

Hal. 19 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



*"berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pokoknya menentukan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 menentukan apabila debitor cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan **atas kekuasaannya** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

*"Bahwa oleh karena Pelawan sebagai debitor ternyata tidak membayar hutangnya kepada Terlawan dalam jangka waktu yang disepakati, maka Pelawan telah cidera janji sehingga perbuatan Terlawan yang menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 **bukan merupakan perbuatan melawan hukum**"*

12. Dengan demikian dalil gugatan Pnggugat tentang perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak beralasan hukum, dan karena itu dalil gugatan Pnggugat tersebut haruslah ditolak.

13. Tuntutan gugatan tentang ganti rugi secara tanggung renteng adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, karena :

- a. Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan Pnggugat dalam perjanjian kerjasama antara Pnggugat dengan Tergugat I yang menjadi dasar utama alasan gugatannya, karena itu tidak ada alasan hukum tentang ganti rugi secara tanggung renteng terhadap Tergugat IV.
- b. Tidak ada kerugian Pnggugat yang diakibatkan oleh Tergugat IV.

14. Oleh karena bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, No.978/Tambak Sarioso, No.979/Tambak Sarioso, No.980/Tambak Sarioso, No.981/Tambak Sarioso a.n Tirta Sulun Wahyoedi dan Vanessa telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.389/2020 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/2020 tanggal 14 Januari 2020 PPAT Wahyudi SH a.n PT. Bank Panin Tbk sebagai pemegang hak tanggungan, maka :

- a. Tuntutan tentang Sita Jaminan sebagai jaminan pembayaran Tergugat I kepada Pnggugat dan atau tuntutan lain atas tanah-tanah tersebut itu **telah TERHALANG secara hukum.**
- b. Objek tanah tersebut **tidak dapat dilakukan Sitaan oleh pihak lain** selain pemegang Hak Tanggungan *a quo*. Karena itu tuntutan gugatan tentang Sita

Hal. 20 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan atas objek tanah tersebut tidak memiliki alasan hukum, dan haruslah ditolak.

Hal ini sesuai dengan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI. No.:394 K/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1985, yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada suatu bank tidak dapat dikenakan sitaan conservatoir”

15. Tuntutan tentang uitvoerbaar bij voraad juga haruslah ditolak karena tidak alasan hukum dan bukti-bukti yang kuat untuk dilakukannya uitvoerbaar bij voorrad tersebut.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat IV seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat V** telah mengajukan jawaban tertanggal 22 Februari 2023, yang isinya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
 - b. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Tergugat, khususnya Tergugat V terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara.
 - c. Namun setelah dicermati dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menyebutkan tindakan mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V.
 - d. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara permohonan dari

Hal. 21 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tergugat IV yang semula telah dijadwalkan pelaksanaannya pada tanggal 7 Desember 2022 oleh Tergugat V telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang atas permintaan Penjual in casu Tergugat IV melalui surat No. 172/DSA/EXT/2022 tanggal 6 Desember 2022 perihal Permohonan Pembatalan Proses Lelang.

- e. Bahwa hal tersebut tertuang dalam Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. SPL-411/KNL.1001/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- f. Bahwa pembatalan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 36 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "*Lelang yang dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual, b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, atau c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*"
- g. Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat V sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada perbuatan Tergugat V yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
- h. Bahwa karena dalil-dalil Penggugat tidak dapat secara pasti menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dalam perkara a quo, maka tuntutan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.
- i. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi Tergugat V Dikeluarkan Sebagai Pihak dalam Perkara A quo

- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menguraikan tentang adanya perjanjian pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat.
- b. Bahwa dapat dipahami hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I yang telah menandatangani perjanjian, dan dengan demikian Tergugat V tidak ada hubungannya dengan perjanjian pekerjaan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I.
- c. Bahwa dengan demikian, karena Tergugat V tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, maka sudah sepantasnya jika Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat V dari pihak dalam perkara a quo.

Hal. 22 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat V.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat V akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V.
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah gugatan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang berupa 1 (satu) paket secara keseluruhan yang tersebut dalam SHM No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso, SHM No. 981/Tambak Sarioso, total seluruhnya 10.085 m² seluruhnya tercatat atas nama Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa. (Objek Perkara).

Rencana Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku

5. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat merasa keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit Tergugat I yang dilaksanakan oleh Tergugat IV melalui Tergugat V yang menurut Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Bahwa Tergugat V tegaskan bahwa **proses lelang terhadap objek perkara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
7. Bahwa sebagaimana kapasitas Tergugat V yang terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat V selaku Pejabat Lelang, maka pada Jawaban ini Tergugat V akan menguraikan tindakan Tergugat V terkait **proses lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020, menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus

Hal. 23 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/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)



menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

9. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permohonan dari Tergugat IV kepada Tergugat V melalui surat dengan No. 087/DSA/EXT/22 tanggal 28 September 2022 perihal Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UU No. 4/1996.
10. Bahwa setelah menerima surat tersebut, Tergugat V melakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas persyaratan lelang antara lain berupa:
 - a. Perjanjian Kredit;
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - c. Sertifikat Hak Tanggungan;
 - d. Surat Peringatan I;
 - e. Surat Peringatan II;
 - f. Surat Peringatan III;
 - g. Surat Keterangan Rincian Hutang Debitur dari Tergugat IV;
 - h. Surat Pernyataan Tergugat IV yang menyatakan bahwa nilai limit objek lelang ditetapkan berdasarkan penilaian Internal; dan
 - i. Surat Pernyataan Tergugat IV tertanggal 28 September 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Debitur *in casu* Tergugat I benar-benar cidera janji/ wanprestasi.

diketahui bahwa Tergugat I telah memperoleh kredit dari Tergugat IV dengan menjaminkan objek perkara yang kemudian diikat dengan Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan yakni Tergugat IV.

11. Bahwa diketahui Tergugat I sebagai Debitur telah menunggak pembayaran utangnya kepada Tergugat IV atau kredit macet sehingga dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat IV atau Kreditor.
12. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT) berbunyi:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

13. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 6 UU HT disebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri 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 cidera janji, pemegang Hak

Hal. 24 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.

14. Bahwa dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebutkan:

*"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 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;**
- 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 uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas;
- 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; dan
- g. dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".

klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."*

15. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, dalam hal Debitur telah wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama *in casu* Tergugat IV mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan.

Hal. 25 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa setelah meneliti kelengkapan berkas dan karena permohonan lelang tersebut melampirkan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat V menetapkan jadwal lelang melalui surat No. S-4567/KNL1001/2022 tanggal 31 Oktober 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitor PT Energi Sterila Higiena.
17. Bahwa dalam surat penetapan lelang tersebut, Tergugat V juga meminta kepada Tergugat IV sebagai Pemohon Lelang/ Penjual untuk membuat pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu pengumuman pertama melalui selebaran dan pengumuman kedua melalui media cetak, serta memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Debitor/ tereksesi dan pemilik jaminan *in casu* Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.
18. Bahwa sesuai ketentuan pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020, rencana pelelangan atas objek sengketa juga telah diumumkan oleh Pejual *in casu* Tergugat IV melalui Selebaran tertanggal 8 November 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Memorandum tanggal 23 November 2022 sebagai pengumuman lelang kedua dan juga telah diberitahukan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melalui surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.
19. Bahwa selanjutnya, sebelum lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara dilaksanakan oleh Tergugat V, Penjual *in casu* Tergugat IV mengirimkan surat kepada Tergugat V No. 172/DSA/EXT/2022 tanggal 6 Desember 2022 perihal Permohonan Pembatalan Proses Lelang.
20. Bahwa dengan demikian, lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara yang rencana dilaksanakan pada tanggal 7 Desember 2022 dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena atas permintaan Penjual, sebagaimana yang tertuang dalam **Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. SPL-411/KNL.1001/2022 tanggal 6 Desember 2022.**
21. Bahwa dari uraian di atas, membuktikan bahwa tindakan Tergugat V yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak bisa dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Tentang Dalil dan Tuntutan Penggugat Yang Menyatakan Tergugat V Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

22. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 20 halaman 6 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat V dalam hal ini melakukan pengumuman jadwal eksekusi ataupun terhadap objek sengketa tanpa adanya

Hal. 26 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlibatan atau pemberitahuan kepada Penggugat merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum

23. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Harus ada perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - c. Harus ada unsur kesalahan;
 - d. Harus ada kerugian yang diderita;
 - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;
24. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut bersifat kumulatif, dan karenanya apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
25. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat V uraikan dalam Jawaban di atas, yang berkewajiban melakukan pengumuman lelang adalah Penjual *in casu* Tergugat IV. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada pasal 53 ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 berbunyi "*Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.*"
26. Bahwa terkait pemberitahuan lelang, Tergugat IV sebagai Penjual dan Kreditur juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara kepada Debitur *in casu* Tergugat I dan kepada pemilik jaminan *in casu* Tergugat II dan Tergugat III.
27. Bahwa dari uraian di atas tidak satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V sebagaimana dalil Penggugat. Fakta hukumnya dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum sama sekali dan mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak.
28. Bahwa Tergugat V menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat V tersebut di atas

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat V uraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat V;

Hal. 27 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Para Tergugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik untuk Tergugat I, II, III, IV masing-masing tertanggal 08 Maret 2023 dan atas Replik tersebut, Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan Kuasa Tergugat V telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 15 Maret 2023, yang mana Replik dan Duplik tersebut untuk ringkasnya telah dianggap masuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa fotocopy surat sebagai berikut :

1. Addendum 03, Surat Perjanjian Kerja Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II Tanggal 20 Desember 2021, bukti P-1 ;
2. Invoice No 001 Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II, bukti P-2 ;
3. Invoice No 143 Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II, bukti P-3 ;
4. Invoice No 089 Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II, bukti P-4 ;
5. Akta Pengakuan Hutang Nomor 67 tertanggal 17 Juni 2022, bukti P-5 ;
6. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 8 November 2022, bukti P-6 ;
7. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 23 November 2022, bukti P-7 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-6 dan P-7 adalah copy dari copy ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan Jawabannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, masing-masing telah bermaterai cukup berupa fotocopy surat, sebagai berikut :

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Energi Sterila Higiene No. 18 tanggal 05 Desember 2016 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.a ;

Hal. 28 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/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

2. SK Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Energi Sterila Higiena No. AHU-0057068.AH.01.01.TAHUN 2016 tanggal 22 Desember 2016, bukti T.I-1.a (I) ;
3. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 83 tanggal 27 Juli 2017 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.b ;
4. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0160686 tanggal 9 Agustus 2017, bukti T.I-1.b (I) ;
5. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 32 tanggal 16 Agustus 2019 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.c ;
6. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0331368 tanggal 14 September 2019, bukti T.I-1.c (I) ;
7. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 23 tanggal 14 November 2019 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.d ;
8. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0369990 tanggal 9 Desember 2019, bukti T.I-1.d (I) ;
9. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 35 tanggal 16 Mei 2020 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.e ;
10. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0233266 tanggal 02 Juni 2020, bukti T.I-1.e (I) ;
11. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 11 tanggal 12 Juni 2020 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.f ;
12. SK Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Energi Sterila Higiena No. AHU-0046640.AH.01.02.TAHUN 2020 tanggal 09 Juli 2020, bukti T.I-1.f (I) ;
13. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0281466 tanggal 09 Juli 2020, bukti T.I-1.f (II) ;
14. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 55 tanggal 22 Oktober 2020 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.g ;
15. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0403340 tanggal 03 November 2020, bukti T.I-1.g (I) ;

Hal. 29 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/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

16. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 09 tanggal 04 November 2020 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.h ;
17. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0406465 tanggal 11 November 2020, bukti T.I-1.h (I) ;
18. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Energi Sterila Higiena No. 25 tanggal 14 Desember 2020 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.i ;
19. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0421343 tanggal 19 Desember 2020, bukti T.I-1.i (I) ;
20. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Energi Sterila Higiena No. 53 tanggal 27 April 2021 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.j ;
21. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0331986 tanggal 27 Mei 2021, bukti T.I-1.j (1) ;
22. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Energi Sterila Higiena No. 1 tanggal 10 November 2021 oleh Notaris Edhi Susanto, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, bukti T.I-1.k ;
23. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0475027 tanggal 18 November 2021, bukti T.I-1.k (I) ;
24. Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Energi Sterila Higiena No. 01 tanggal 01 Desember 2022 Oleh Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn di Surabaya, bukti T.I-1.l ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I-1.a (I), T.I-1.b (I), T.I-1.l, adalah copy dari copy ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat dan telah bermaterai cukup berupa fotocopy surat, sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.389/2020 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 01/2020 tanggal 14 Januari 2020 PPAT Wahyudi SH a.n PT. Bank Panin Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan, bukti T.IV-1 ;
2. Sertifikat Hak Milik No.977/Tambak Sarioso, tercatat a.n Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa, bukti T.IV-2 ;
3. Sertifikat Hak Milik No.978/Tambak Sarioso, Sarioso, No.981/Tambak Sarioso, tercatat a.n Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa, bukti T.IV-3 ;

Hal. 30 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/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

4. Sertifikat Hak Milik, No.979/Tambak Sarioso, tercatat a.n Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa, bukti T.IV-4 ;
5. Sertifikat Hak Milik No.980/Tambak Sarioso, tercatat a.n Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa, bukti T.IV-5 ;
6. Sertifikat Hak Milik No.981/Tambak Sarioso, tercatat a.n Tirto Sulun Wahyoedi dan Vanessa, bukti T.IV-6 ;
7. Akta Perjanjian Kredit Dan Perjanjian Jaminan Nomor 53 tanggal 19 Desember 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Rahayuningsih, SH., Notaris di Jakarta, bukti T.IV-7 ;
8. Putusan Mahkamah Agung RI No.2859 K/Pdt/2011, tertanggal 6 Juni 2012, bukti T.IV-8 ;
9. Putusan Mahkamah Agung RI No.394 K/Pdt/1984, bukti T.IV-9 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.IV-8 dan T.IV-9, adalah copy dari copy ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat V telah mengajukan bukti surat dan telah bermaterai cukup beruoa fotocopy surat, sebagai berikut :

1. Surat Tergugat IV kepada Tergugat V No. 087/DSA/EXT/22 tanggal 28 September 2022 perihal Permohonan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UU No. 4/1996, bukti T.V-1 ;
2. Surat Pernyataan Tergugat IV tertanggal 28 September 2022, bukti T.V-2 ;
3. Surat Tergugat V No. S-4567/KNL.1001/2022 tanggal 31 Oktober 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitor PT Energi Sterila Higiena, bukti T.V-3 ;
4. Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 8 November 2022 sebagai pengumuman pertama, bukti T.V-4 ;
5. Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian "Memorandum" tanggal 23 November 2022 sebagai pengumuman kedua, bukti T.V-5 ;
6. Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 6 Desember 2022, bukti T.V-6 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan ternyata sesuai aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.V-1, T.V-2, T.V-4 dan T.V-5, adalah copy dari copy ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pihak Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan, Kuasa Tergugat I, II, III, IV, V telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan Pihak Penggugat tidak mengajukan

Hal. 31 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesimpulan dan selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis cukup menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, ternyata juga mengajukan Eksepsi-Eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bagian eksepsi – eksepsi tersebut sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

A. Legal Standing

- Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan SHM No. 977/Tambak Sarioso seluas 200 m², SHM No. 978/Tambak Sarioso seluas 4.315 m², SHM No. 979/Tambak Sarioso seluas 3.190 m², SHM No. 980/Tambak Sarioso seluas 1.020 m², SHM No. 981/Tambak Sarioso seluas 1.360 m² (obyek sengketa) milik Tergugat II dan Tergugat III ;
- Bahwa dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terkait dengan obyek sengketa tersebut di atas, dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya TIDAK JELAS menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat I, mengingat Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin nomor 6 dan 7 ;
- Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 3 s/d 5 justru mendalilkan adanya sisa pembayaran atau hutang yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 22 mendalilkan mengenai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan pembayaran sisa pekerjaan kepada Penggugat ;

Hal. 32 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diartikan bahwa pembayaran sisa pekerjaan yang didalilkan oleh Penggugat lebih terfokus pada suatu perbuatan wanprestasi atau ingkar janji ;
- Bahwa dengan demikian telah nampak secara jelas bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mencampuradukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi ;

Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi harus diselesaikan dengan gugatan yang terpisah.”

- Bahwa dengan adanya pencampuran gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan Penggugat membuat gugatan tersebut menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya TIDAK JELAS menyebutkan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III, serta hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Bahwa dalil Penggugat di dalam gugatannya pada poin no. 6 yang menyebutkan adanya jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III yang ada pada Tergugat IV, namun Penggugat di dalam gugatannya TIDAK MENJELASKAN latar belakang obyek sengketa milik Tergugat II dan Tergugat III tersebut dijamin dan berada pada penguasaan Tergugat IV, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan sebagai berikut :

“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak diterima”

- Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya TIDAK MENYEBUTKAN BATAS-BATAS dari obyek sengketa tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak jelas menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa berupa tanah tersebut menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

Hal. 33 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin no. 8 mendalilkan bahwa jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III di atasnya telah dibangun Gedung Sterilisasi oleh Penggugat, namun Penggugat TIDAK JELAS menyebutkan LATAR BELAKANG dan PERBUATAN HUKUM yang melandasi pembangunan Gedung Sterilisasi oleh Penggugat di atas jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III dibangun Gedung Sterilisasi yang dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

Eksepsi Tergugat II dan III :

A. Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)

- Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak merupakan gugatan salah pihak (error in persona) dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya TIDAK JELAS menyebutkan kedudukan hukum Tergugat II dan Tergugat III, serta TIDAK JELAS menyebutkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Bahwa andaikata benar dalil Penggugat di dalam gugatannya pada poin no. 6 yang menyebutkan adanya jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III yang ada pada Tergugat IV --quod non-- maka Penggugat pun di dalam gugatannya TIDAK MENJELASKAN latar belakang sehingga jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III tersebut ada pada Tergugat IV, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya pada poin no. 7 TIDAK JELAS menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa tersebut, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa : "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak diterima". Dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak jelas menyebutkan batas-batas tanah menjadi kabur

Hal. 34 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



(obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

- Bahwa andaikata benar dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin no. 8 yang menyebutkan bahwa jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III di atasnya telah dibangun Gedung Sterilisasi oleh Penggugat --quod non-- maka Penggugat pun di dalam gugatannya TIDAK JELAS menyebutkan LATAR BELAKANG dan PERBUATAN HUKUM yang melandasi pembangunan Gedung Sterilisasi oleh Penggugat di atas jaminan milik Tergugat II dan Tergugat III dibangun Gedung Sterilisasi yang dilakukan oleh Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 3 s/d 5 justru mendalihkan adanya sisa pembayaran atau hutang yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat di dalam posita gugatannya pada poin nomor 22 mendalihkan mengenai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan pembayaran sisa pekerjaan kepada Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diartikan bahwa pembayaran sisa pekerjaan yang didalihkan oleh Penggugat lebih berfokus pada suatu perbuatan wanprestasi atau ingkar janji ;
- Bahwa dengan demikian telah nampak secara jelas bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mencampuradukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi.

Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri”

- Bahwa dengan adanya pencampuran gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan Penggugat membuat gugatan tersebut menjadi kabur (obscuur libel) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

Eksepsi Tergugat IV :

A. Gugatan salah sasaran pihaknya (error in persona)

- Sebagaimana diuraikan dalam positanya bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan

Hal. 35 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tergugat I dalam Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Pembangunan Gedung Sterilisasi Tahap II, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I sebagai partner kejasama belum melakukan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama a quo.

- PT. Bank Panin Tbk yang dalam perkara ini didudukkan sebagai Tergugat IV BUKANLAH pihak dalam Perjanjian Kerjasama Pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga tidak ada hubungannya dengan perjanjian kerjasama tersebut. Karena itu PT. Bank Panin Tbk TIDAK DAPAT DIJADIKAN PIHAK dalam tuntutan pembayaran yang timbul dari akibat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I.
- Oleh karena itu didudukannya PT. Bank Panin Tbk yang notabene bukan pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut sebagai pihak Tergugat IV dalam perkara, maka gugatan adalah salah sasaran pihaknya (error in persona).

B. Gugatan tidak jelas dan kabur (obscure libel) :

- Titel gugatan adalah tentang "Perbuatan Melawan Hukum", akan tetapi substansi muatan gugatan sebagaimana diuraikan pada posita dan potitumnya adalah tuntutan tentang pemenuhan pembayaran dari hubungan hukum Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, dan hal ini berarti bahwa gugatan adalah tuntutan pemenuhan atas suatu perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I. Muatan dari alasan hukum dan tuntutan gugatan a quo adalah tuntutan atas pemenuhan isi perjanjian akibat tidak dipenuhinya perjanjian, karena itu gugatan bermuatan tentang tuntutan atas cidera janji (wanprestasi) yang semestinya titel gugatan adalah "gugatan wanprestasi" dan bukan perbuatan melawan hukum.
- Dengan demikian antara titel gugatan dengan alasan tuntutan gugatan yang diuraikan pada posita dan potitumnya tidak ada kesesuaian. Gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscure libel)

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat IV sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Eksepsi Tergugat V :

A. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk).

Hal. 36 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Tergugat, khususnya Tergugat V terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara.

Namun setelah dicermati dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menyebutkan tindakan mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V.

- Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara permohonan dari Tergugat IV yang semula telah dijadwalkan pelaksanaannya pada tanggal 7 Desember 2022 oleh Tergugat V telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang atas permintaan Penjual in casu Tergugat IV melalui surat No. 172/DSA/EXT/2022 tanggal 6 Desember 2022 perihal Permohonan Pembatalan Proses Lelang.
- Bahwa hal tersebut tertuang dalam Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. SPL-411/KNL.1001/2022 tanggal 6 Desember 2022.
- Bahwa pembatalan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 36 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual, b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, atau c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini."
- Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat V sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada perbuatan Tergugat V yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
- Bahwa karena dalil-dalil Penggugat tidak dapat secara pasti menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dalam perkara a quo, maka tuntutan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. Eksepsi Tergugat V Dikeluarkan Sebagai Pihak dalam Perkara A quo

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menguraikan tentang adanya perjanjian pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat.

Hal. 37 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dapat dipahami hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I yang telah menandatangani perjanjian, dan dengan demikian Tergugat V tidak ada hubungannya dengan perjanjian pekerjaan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I.
- Bahwa dengan demikian, karena Tergugat V tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, maka sudah sepantasnya jika Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat V dari pihak dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutuskan dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat V.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, Pihak Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada intinya menolak seluruh Eksepsi Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah membaca seluruh gugatan, Eksepsi, Replik dan Duplik yang diajukan para Pihak, Majelis berkesimpulan bahwa Eksepsi-Eksepsi yang diajukan Para Tergugat adalah mengenai :

1. Legal Standing ;
2. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*) ;
3. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*Obscure Libel*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi dari Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Para Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principals*) ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, yang harus diputus terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam Pasal 136 HIR memerintahkan hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan eksepsi kompetensi sebelum memeriksa pokok perkara. Dalam teori dan praktek eksepsi berupa kompetensi (Pengadilan) dikelompokkan menjadi dua jenis yaitu eksepsi kompetensi absolute dan eksepsi kompetensi relative ;

1. Eksepsi kompetensi;

Hal. 38 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tidak berwenang mengadili secara absolute;
Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan absolut 4 (empat) lingkungan pengadilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer), Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan lain- lain) ;
- a. Tidak berwenang mengadili secara relative;
Kompetensi relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Herziene Inlandsch Reglement (“HIR”);

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi-eksepsi yang memperlumaskan *“Legal Standing, Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona) dan Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (Obscure Libel)*, maka untuk memutus eksepsi dari Tergugat harus disertai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Karena dalam eksepsi ini para pihak belum mengajukan bukti-bukti, maka eksepsi tersebut akan diputus dalam pokok perkara pada waktu para pihak sudah mengajukan bukti-bukti dan lagi pula bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mengenai adanya adanya perbuatan melawan hukum karena tindakan Para Tergugat yang telah melakukan lelang terhadap aset sebidang Tanah SHM No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso dan SHM No. 981/Tambak Sarioso yang tercatat atas nama Tirto Sulun Wahyoedi (Tergugat II) Dan Vanessa (Tergugat III) yang merupakan obyek jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian Materill dan Immaterill ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Para Tergugat, sehingga dengan demikian Penggugat haruslah berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P-1 sampai dengan P-7 ;

Hal. 39 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil jawabannya, Pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1.a sampai dengan T.I-1.l dan Pihak Tergugat IV juga mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-9 serta Pihak Tergugat V juga mengajukan bukti surat bertanda T.V-1 sampai dengan T.V-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat berhasil membuktikan gugatannya atau tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok permasalahan dalam perkara ini, terlebih dahulu akan memeriksa secara seksama tentang formalitas gugatan Penggugat agar supaya gugatan itu sah dalam arti tidak mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa posita gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, sedangkan pemeriksaan perkara dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dalil-dalil gugatannya. (Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR (Herziene Indonesisch Reglement)) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan membaca dalil gugatan Penggugat serta Jawaban Para Tergugat dapat disimpulkan bahwa pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah karena adanya perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan lelang terhadap aset sebidang Tanah SHM No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso dan SHM No. 981/Tambak Sarioso yang tercatat atas nama Tirto Sulun Wahyoedi (Tergugat II) Dan Vanessa (Tergugat III) yang merupakan obyek jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian Materill dan Immaterill ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.V-6 berupa Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 6 Desember 2022, objek sengketa yang dinyatakan oleh Pihak Penggugat dalam gugatannya telah dimohonkan lelang oleh Pihak Tergugat IV dan dilaksanakan lelang eksekusi oleh Pihak Tergugat V tersebut, ternyata telah dibatalkan pada tanggal 06 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa sesuai uraian Posita Gugatan Penggugat bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah berupa Sertifikat Hak Milik No. 977/Tambak Sarioso, SHM No. 978/Tambak Sarioso, SHM No. 979/Tambak Sarioso, SHM No. 980/Tambak Sarioso. SHM No. 981/Tambak Sarioso ternyata belum dilaksanakan pelelangan karena adanya pembatalan lelang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat diajukan sebelum waktunya atau disebut gugatan prematur, karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Hal. 40 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan prematur dan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard), maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai Pokok Perkara dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutka dalam amar Putusan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta pasal-pasal dalam peraturan dan ketentuan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III, IV, V, VI dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.171.000,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari **Kamis tanggal 31 Agustus 2023** oleh kami Darwanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Tongani, S.H., M.H. dan Taufan Mandala, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **07 September 2023** oleh **Darwanto, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Tongani, S.H., M.H.** dan **Khusaini, S.H., M.H.**, selaku Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No.1320/Pdt.G/2023/PN.Sby, tanggal 07 September 2023 tentang Penggantian Hakim Anggota dan dibantu oleh **Sikan, S.Sos., S.H.**, Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi selaku Penggugat terdaftar Kuasa Penggugat melalui email anggisaputra0204@gmail.com, Kuasa Tergugat I melalui email shannonspencer111296@gmail.com, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III melalui email johanesdipa.law@gmail.com, Kuasa Tergugat IV melalui email

Hal. 41 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

risky.purwantoko@gmail.com dan Kuasa Tergugat V melalui email
hi.kpknl.sby@gmail.com ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Tongani, S.H., M.H

Darwanto, S.H., M.H

Khusaini, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Sikan, S.Sos., S.H

Rincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran.....Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 95.000,-
- Biaya Panggilan.....Rp. 966.000,-
- Biaya PNPB Panggilan.....Rp. 60.000,-
- Materai.....Rp. 10.000,-
- Redaksi.....Rp. 10.000,-

Jumlah.....Rp. 1.171.000,-

(satu juta tujuh ratus lima ribu rupiah)

Hal. 42 Putusan No.1320/Pdt.G/2022/PN.Sby

