



PUTUSAN
Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Diana Siamena, Tempat / Tanggal lahir : Surabaya, 31 Oktober 1972, Umur 50 tahun, Jenis kelamin perempuan, Agama Khatolik, berkedudukan di Woodland blok WL-7 no.26, Made, Sambikerep, Kota Surabaya. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **1. RR. Isti Hardiyanti, S.H. 2. Ennik Indraningrum, S.H, dan 3. Gianina Elizabeth, S.H., M.H.** Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Jl. Lasem No. 71 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 November 2023, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT;**

L A W A N

1. **PT. Bank Commonwealth Kantor Cabang Surabaya**, yang beralamat di Jl. Manyar kertoarjo no. 47, Mojo, Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT ;**
2. **PT. Balai Lelang Star Cab Surabaya**, yang beralamat di Jalan Cipta menanggal dalam no.6, Menanggal, Gayungan, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II;**
3. **Notaris, S.H.erly Dian Meirawati, S.H**, yang beralamat di Jalan Ruko klampis megah, jl. Klampis Madya Utara 1 no. 42, Klampis Ngasem, Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT**

TERGUGAT I;

Hal. 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



4. **BNP Surabaya**, berk yang beralamat di Jalan Taman Puspa Raya No. 10 Sambikera, Kec. Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT**

TERGUGAT II;

5. **KPKNL Surabaya**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara (GKN) di Jalan Indrapura No. 5, Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai -----

TURUT TERGUGAT III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memeriksa surat-surat bukti dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 Oktober 2023 dalam register Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 September 2019 Penggugat dan Tergugat I menandatangani **Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 16 dan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKK No. 17 tertanggal 30 September 2019 dihadapan Notaris Sherly Dian Meirawati, S.H, Notaris di Surabaya (Turut Tergugat I)**. Pada pokoknya Perjanjian Kredit No. 16 dan No.17 Penggugat selaku Debitor mengajukan fasilitas kredit *Home*

Hal. 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Refinancing kepada Tergugat I selaku Kreditor sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah) dengan jaminan berupa tanah beserta bangunan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 571/Kel. Gunungsari, total seluas 216 m², atas nama Diana Siamena (Penggugat), yang beralamat di Jl. Kencanasari Timur X Blok J No. 40, Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya (untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa). Perlu diketahui bahwa salinan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 16 dan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKK No. 17 tersebut tidak pernah diserahkan kepada pihak Penggugat walaupun telah berulang kali diminta oleh Penggugat.

2. Bahwa pada awalnya Penggugat dapat melakukan pembayaran dengan lancar sesuai dengan jadwal pembayaran yang ditentukan, namun sejak awal tahun 2020 ketika pandemi *covid-19* mulai merebak di Indonesia, usaha Penggugat berupa penjualan bahan bangunan semakin hari semakin menurun sehingga menyulitkan Penggugat untuk melakukan pembayaran kredit. Penggugat juga memiliki usaha tambahan berupa toko pakaian dan penjualan makanan minuman yang keduanya juga mengalami penurunan yang signifikan sehingga mengakibatkan kedua jenis usaha tersebut tutup total. Hal ini semakin menjatuhkan pendapatan Penggugat dan membuat Penggugat semakin tidak dapat melakukan pembayaran kredit kepada Tergugat I.
3. Bahwa karena itu Penggugat mengajukan surat permohonan untuk relaksasi fasilitas kredit tertanggal 31 Maret 2020 dan telah disetujui oleh Tergugat I dengan ketentuan:
 - Memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit yang akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2029 selama 6 (enam) bulan;

Hal. 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan restrukturisasi berupa penundaan kewajiban pembayaran Pokok dan Bunga termasuk pembayaran Bunga berjalan, tunggakan Bunga (jika ada) dan biaya lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit.

Sebagaimana Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Nomor : 2387/PTBC-LR/0620, yang mana salinan yang telah ditandatangani oleh Tergugat I juga tidak pernah diberikan kepada Penggugat walaupun telah berulang kali diminta.

4. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan perpanjangan relaksasi untuk jangka waktu 9 (sembilan) bulan atas permohonan tertanggal 30 Juni 2021 dan telah disetujui oleh Tergugat I dengan ketentuan:

- Memberikan Perpanjangan jangka waktu relaksasi kredit kepada Debitur atas tunggakan pembayaran atas perjanjian DRP I, pokok bunga, baik bunga berjalan, tunggakan bunga dan biaya lainnya selama 9 (sembilan) bulan terhitung sejak Januari 2022, sehingga akan berakhir Pada September 2022.

Sebagaimana Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Fasilitas Kredit Nomor: 598/PTBC-LR/1221, yang mana salinan yang telah ditandatangani oleh Tergugat I juga tidak pernah diberikan kepada Penggugat walaupun telah berulang kali diminta.

5. Bahwa atas adanya persetujuan relaksasi tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.420.000,- (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) per bulan setiap tanggal 28 dimulai sejak bulan Maret 2020 hingga September 2022. Sehingga total nilai pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 44.020.000 (empat puluh empat juta dua puluh ribu rupiah).
6. Bahwa pada tahun 2022 saat pandemi covid-19 di Indonesia baru pulih, Penggugat kembali mengajukan relaksasi atau restrukturisasi kepada

Hal. 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

Tergugat I, namun kali ini pengajuan tersebut ditolak. Selanjutnya, tanpa memberikan kesempatan di tengah ketidakpastian dunia usaha setelah pandemi covid-19, Tergugat I langsung memberikan tagihan dan Surat Peringatan untuk melakukan pembayaran sebesar Rp 582.829.037,59 (lima ratus delapan puluh dua juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu tiga puluh tujuh rupiah). Dimana jika tidak dilakukan pembayaran, maka Tergugat I akan melakukan eksekusi jaminan yang diserahkan berdasarkan perjanjian kredit. Sejak itu Penggugat tidak dapat lagi melakukan pembayaran kepada Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Kewajiban Nomor 557/CRU-ER/IX/PTBC/2023 tanggal 4 September 2023 sisa kredit Penggugat saat ini senilai Rp. 1.781.007.468,27 (satu milyar tujuh ratus delapan puluh satu juta tujuh ribu empat ratus enam puluh delapan rupiah) dengan *interest resctructure* senilai Rp. 157.340.992,27 (seratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) sehingga total sisa kewajiban Penggugat adalah sebesar Rp. 1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh rupiah lima puluh empat sen).

Terhadap nilai pokok tersebut, nilai bunga dan denda sebagai berikut :

- untuk utang pokok bunga sebesar Rp 149.844.441,55 dan denda sebesar Rp 66.501.526,77;
- untuk restrukturisasi bunga sebesar Rp 424.523.482,58 serta denda sebesar dan Rp 33.012.982,26

sehingga total nilai bunga dan denda saja adalah sebesar Rp 673.882.433,16. Halmana nilai bunga dan denda tersebut sangatlah tinggi, untuk nilai bunga relaksasi restrukturisasi saja sebesar Rp 424.523.482,58,

Hal. 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

masih ditambahkan denda, hanya untuk pemberian relaksasi selama 15 bulan.

8. Bahwa selanjutnya Penggugat menerima Surat dari Tergugat II tentang Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang dan Lelang Nomor:1548/KLR-SA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023 yang menjelaskan tentang akan dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa dengan harga limit senilai Rp. 3.311.100.000 (tiga milyar tiga ratus sebelas juta seratus ribu rupiah) yang bertempat di KPKNL Surabaya (Turut Tergugat III).
9. Bahwa nilai *appraisal* untuk obyek sengketa yang dilakukan pada tahun 2019 adalah sebesar Rp. 3.314.660.000,- (tiga milyar tiga ratus empat belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah). Berdasarkan *Indonesia Property Market Index*, *index* harga rumah dalam 3 tahun terakhir meningkat 10%, meskipun mengalami perlambatan pada tahun 2020-2021 karena pandemi *covid-19*, namun tren peningkatan harga kembali berlanjut di tahun 2022 dengan kenaikan tahunan 5% per tahun. Sehingga diperkirakan nilai obyek sengketa pada tahun 2023 dapat diuraikan sebagai berikut:
 - Tahun 2019 senilai Rp. 3.314.660.000,- (tiga milyar tiga ratus empat belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah)
 - Tahun 2020 – 2021 pandemi *covid-19*
 - Tahun 2022 senilai Rp. 3.480.393.000,- (tiga milyar empat ratus delapan puluh juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)
 - Tahun 2023 senilai Rp. 3.654.412.650,- (tiga milyar enam ratus lima puluh empat juta empat ratus dua belas ribu enam ratus lima puluh rupiah)

Oleh karenanya, jika hendak dilakukan lelang terhadap obyek sengketa, maka nilai yang diberikan setidaknya adalah sebesar Rp. 3.654.412.650,- (tiga milyar enam ratus lima puluh empat juta empat ratus dua belas ribu

Hal. 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

enam ratus lima puluh rupiah). Tetapi pada kenyataannya Tergugat I melalui Tergugat II melaksanakan lelang dengan harga limit yang lebih rendah yakni sebesar Rp. 3.311.100.000,- (tiga milyar tiga ratus sebelas juta seratus ribu rupiah).

10. Bahwa nilai lelang yang ditentukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik tanah zobyek sengketa serta bertentangan dengan kewajiban hukum penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual (Tergugat I) berdasarkan hasil penilaian dari penilai (tim *appraisal*). Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06 /2016 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan.

11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dengan harga limit senilai Rp. 3.311.100.000,- (tiga milyar tiga ratus sebelas juta seratus ribu rupiah) tersebut melanggar ketentuan Pasal 50 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28 /POJK.04/2021 yang mewajibkan Penilai Properti untuk melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik untuk menghasilkan nilai pasar.

Meskipun didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06 /2016 tidak mengatur secara spesifik mengenai pelaksanaan lelang dengan nilai limit di bawah harga pasar, maka dapat digunakan salah satu asas lelang yaitu Asas Keadilan yang mana dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang

Hal. 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

berkepentingan. Pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut" dimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I akan diuraikan pada poin-poin selanjutnya.

13. Bahwa Penggugat sebagai Debitur selalu menunjukkan itikad baik yang dibuktikan dengan pelaksanaan pembayaran dari awal perjanjian maupun setelah perubahan syarat ketentuan khusus pada tahun 2020-2022 Penggugat juga selalu berupaya untuk melakukan pembayaran sesuai dengan nilai yang ditentukan. Namun, itikad baik Penggugat tidak diperhitungkan oleh Tergugat I, diantaranya dengan menolak permohonan perpanjangan relaksasi yang diajukan Penggugat pada tahun 2022 (sebagaimana diuraikan dalam poin 5 diatas). Padahal berdasarkan

Keputusan OJK menyatakan menilai ketidakpastian ekonomi global yang tinggi, maka kebijakan restrukturisasi kredit/pembiayaan diperpanjang hingga 31 Maret 2023 dan bahkan diperpanjang kembali hingga 31 Maret 2024. Sehingga penolakan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat adalah TIDAK TEPAT dan MENGHAMBAT program bantuan yang diberikan Pemerintah dalam hal ini OJK.

Restrukturisasi adalah keringanan pembayaran cicilan di Bank/leasing, dimana meskipun tidak menghapuskan utang **tujuannya adalah**

Hal. 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



memberikan keringanan untuk membayar cicilan utang. Dengan adanya restrukturisasi seharusnya dapat meringankan beban dari nasabah, dalam hal ini Penggugat.

Namun jika melihat bunga dan denda yang diberikan untuk biaya restrukturisasi itu sendiri dimana nilainya lebih dari 400 juta untuk jangka waktu 15 bulan, tentunya dipertanyakan misi restrukturisasi yang diberikan oleh Tergugat I, apakah benar untuk meringankan atau malah mematikan Penggugat sebagai nasabah??.

14. Bahwa oleh karena itu, mengingat ketidakpastian kondisi perekonomian global yang mengakibatkan perlambatan ekonomi dunia termasuk Indonesia, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memerintahkan kepada Tergugat I untuk **menghapus dan menyatakan tidak berlaku pemberian bunga dan denda yang terlalu tinggi** yang dibebankan kepada Penggugat dan menyatakan utang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh rupiah lima puluh empat sen). Selanjutnya berdasarkan keputusan yang diberikan oleh OJK, terhadap nilai utang tersebut diberikan restrukturisasi pembayaran utang yang **TEPAT** dengan mengakomodir kepentingan Bersama dan mengedepankan tujuan mulia restrukturisasi

15. Bahwa sebaliknya tindakan Tergugat I sejak awal dimulai dengan ITIKAD BURUK dan TIDAK ADANYA TRANSPARANSI yang merupakan prinsip utama perbankan. Hal tersebut nampak dengan **tidak diberikannya salinan Akta Syarat Ketentuan Khusus** Nomor SKU No. 16 dan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKK No. 17 tertanggal 30 September 2019 berikut Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Nomor: 2387/PTBC-

Hal. 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LR/0620 dan Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Fasilitas Kredit Nomor: 598/PTBC-LR/1221 dihadapan Turut Tergugat I, sehingga terkesan Tergugat I bersama dengan Turut Tergugat I **tidak jujur, tidak transparan dan tidak menjalankan kewajibannya dengan benar dan menghalangi hak dari Penggugat untuk mengetahui substansi dari Perjanjian yang telah ditandatangani.**

Apabila pada ketentuan dalam Undang-Undang tentang Perbankan tidak diatur mengenai kewajiban tentang pemberian salinan akta perjanjian kepada nasabah, maka dapat digunakan penafsiran analogis yang merupakan penafsiran yang mempersamakan suatu hal yang belum diatur dalam suatu peraturan hukum dengan hal yang sudah diatur dalam peraturan hukum. Mengenai salinan perjanjian telah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 35 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan yang pada intinya **mewajibkan perusahaan pembiayaan untuk menyerahkan salinan pembiayaan kepada debitur paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal perjanjian pembiayaan.**

Hal ini juga bersesuaian pula dengan **Prinsip Transparansi** dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/6/PBI/2005 yang pada intinya mewajibkan pihak bank untuk mengedepankan transparansi kepada nasabahnya baik dalam memberikan informasi perbankan harus dilaksanakan secara tertulis. Serta **Prinsip Kepercayaan** dalam Undang-Undang Perbankan, yang pada intinya pihak bank harus menjamin kepercayaan nasabah sehingga merupakan kewajiban bank untuk memberikan hak nasabah untuk mengetahui secara komplit ketentuan yang ada dalam perjanjian kredit yang ditandatangani nasabah sebagai bentuk timbal balik dari kepercayaan yang telah diberikan nasabah kepada bank.

Hal. 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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. Bahwa hal yang sama berlaku bagi Turut Tergugat I selaku notaris yang tidak memberikan salinan akta kepada Penggugat yang merupakan pihak yang berkepentingan langsung dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit *a quo* sehingga merupakan tindakan yang melanggar ketentuan dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mewajibkan notaris untuk memberikan salinan Akta kepada orang yang berkepentingan langsung (para pihak).
17. Bahwa, selain itu tindakan Tergugat I yang tidak pernah memberikan salinan perjanjian merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 4 huruf (c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana seorang **konsumen (dalam perkara ini Penggugat sebagai nasabah) telah diperlakukan secara tidak benar, tidak jelas, dan tidak jujur** sehingga berakibat konsumen tidak dapat mengetahui dan memahami hak dan kewajibannya dengan baik. Sehingga berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi: "Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui Lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum".
18. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang mulia untuk dapat memerintahkan kepada pihak Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat salinan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 16 dan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKK No. 17 tertanggal 30 September 2019 beserta seluruh turunan/perubahannya, Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Nomor : 2387/PTBC-LR/0620 dan dan Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Fasilitas

Hal. 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

Kredit Nomor: 598/PTBC-LR/1221 berikut perubahan-perubahan lainnya, yang seluruhnya ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I. Agar Penggugat dapat mengetahui dan mempelajari secara rinci hak dan kewajiban Penggugat sebagai nasabah.

19. Bahwa dalam hal pelaksanaan lelang telah terlaksana dan/atau tetap dilaksanakan oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II, maka terhadap aset berupa tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilelang tersebut wajib dijalankan sesuai dengan nilai wajar rumah tersebut yakni berdasarkan perhitungan diatas adalah sebesar Rp. 3.654.412.650,- (tiga milyar enam ratus lima puluh empat juta empat ratus dua belas ribu enam ratus lima puluh rupiah), sedangkan sisa nilai utang berdasarkan Surat Pemberitahuan Kewajiban No. Ref. 557/CRU-ER/IX/PTBC/2023 tanggal 4 September 2023 adalah sebesar Rp. 1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh rupiah), maka terdapat kelebihan pembayaran sebesar Rp. 1.716.064.189,46 (satu milyar tujuh ratus enam belas juta enam puluh empat ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah), dimana kelebihan nilai rumah tersebut merupakan hak Penggugat sebagai pemilik rumah.

Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan keadilan kepada Penggugat dan memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk mengembalikan dan membayar nilai kelebihan aset tersebut yakni sebesar Rp. 1.716.064.189,46 (satu milyar tujuh ratus enam belas juta enam puluh empat ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) atau setidaknya sebesar selisih dari nilai hasil penjualan dengan sisa nilai kewajiban Penggugat.

20. Bahwa untuk mencegah kerugian yang lebih jauh kepada Penggugat atas obyek sengketa yang hendak dilelang dengan prosedur yang bertentangan

Hal. 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

dengan ketentuan yang berlaku, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Surabaya I (Turut Tergugat II) untuk dapat meletakkan blokir dan/atau menyatakan *status quo* atas Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m², yang beralamat di Jl. Kencanasari Timur X Blok J No. 40, Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya.

21. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR patutlah kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat serta pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

22. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya karena obyek sengketa berupa rumah yang beralamat di Jl. Kencanasari Timur X Blok J No. 40, Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya termasuk dalam wilayah Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan asas *Forum Rei Sitae* sebagaimana tertuang dalam Pasal 118 HIR yang menyatakan: "Dalam hal yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan dimana tempat benda tidak bergerak tersebut berada".

23. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II segera melaksanakan isi putusan ini seketika setelah diputus, maka Penggugat mohon agar dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan oleh Para Tergugat.

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai diatas Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Hal. 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
2. Menyatakan obyek sengketa berupa tanah berikut bangunan rumah diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m² adalah sah berada dalam penguasaan Penggugat;
3. Memerintahkan Tergugat I untuk mengangkat status kredit macet yang diletakkan kepada Penggugat;
4. Menyatakan nilai kewajiban atau utang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar sebesar Rp. 1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh rupiah) dan menghapus seluruh bunga dan/atau denda yang diberikan oleh Tergugat I;
5. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk memberikan restrukturisasi kepada Penggugat sesuai dengan Keputusan OJK dengan tata cara yang benar dan bertujuan untuk meringankan beban Penggugat;
6. Memerintahkan Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk menyerahkan salinan resmi Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 16 dan Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKK No. 17 tertanggal 30 September 2019 dan seluruh perubahannya, Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Nomor: 2387/PTBC-LR/0620 dan Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Fasilitas Kredit Nomor 598/PTBC-LR/1221, serta seluruh dokumen terkait lainnya yang merupakan hak dari Penggugat;
7. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak dilakukan dengan prosedur yang benar pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa berupa tanah berikut bangunan rumah diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m²;

Hal. 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

8. Menyatakan dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk menghentikan dan membatalkan proses lelang terhadap obyek sengketa berupa tanah berikut bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m²;
9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam hal terjadi pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m² dilaksanakan sesuai dengan nilai wajar obyek tersebut yakni sebesar Rp. 3.654.412.650,- (tiga milyar enam ratus lima puluh empat juta empat ratus dua belas ribu enam ratus lima puluh rupiah);
10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan/atau Turut Tergugat III untuk mengembalikan dan membayar nilai kelebihan penjualan tanah berikut bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m² yakni sebesar Rp. 1.716.064.189,46 (satu milyar tujuh ratus enam belas juta enam puluh empat ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) atau setidak-tidaknya sebesar selisih dari nilai hasil penjualan dengan sisa nilai kewajiban Penggugat;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk meletakkan blokir dan/atau menyatakan status *a quo* atas Sertifikat Hak Milik No. 571/Kel. Gunungsari seluas 216 m²;
12. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan menjalankan Putusan ini;
13. Menghukum Para tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per harinya, setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan;

Hal. 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat baik sendiri maupun bersama-sama serta pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak datang menghadap masing-masing sebagai berikut:

1. Untuk **Penggugat** datang menghadap kuasanya tersebut di atas;
2. Untuk **Tergugat I** yang diwakili oleh Timothy Cristopher Delahunty sebagai direktur dan Sukarman Omar sebagai direktur, datang menghadap kuasanya yaitu 1. Rio Ferry Sihombing, SH., 2. Antonius Danar Prasetyo, SH., 3. Kiki Asidia Samosir, SH., 4. Agus Imam Sarani, SH., dan 6. Grandnaldo Yohanes Tindangen, SH., MH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Rio Ferry Sihombing & Partners (RFSP Law Firm), beralamat kantor di Pakuwon Tower Lantai 21 Unit K, Kota Kasablanka, Jl. Casablanca Raya Kav.88, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa No. LGL/7/SK/XI/2023 tertanggal 10 November 2023;
3. Untuk **Tergugat II** yang diwakili oleh Suharjono, SH sebagai direktur Utama PT Balai Lelang Star (Star Auction), memberi tugas kepada: Woro Pratikno, Karyawan Balai Lelang Star (Star Auction), berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 31 Oktober 2023 dan berdasarkan Surat Tugas No. 3366/DIR-SA/XI/2023 tertanggal 3 November 2023;
4. Untuk **Turut Tergugat III** datang menghadap kuasanya yaitu 1. Tanggul Yunianto, 2. Chairul Anam, 3. Mohamad Abdul Rochim, 4. Grace Teguh Kinanti, 5. Khoirul Muslihah, 6. Rully Setyabudi, 7. Rita Kartika Wardani, 8. Galuh Mafela Mutiara Sujak, kesemuannya bekerja sebagai Pegawai Negeri

Hal. 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sipil (PNS) pada KPKNL Surabaya yang berkedudukan di Gedung Keuangan Negara (GKN) I Jl. Indrapura No. 5, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-188/MK.6/WKN.10/2023 tertanggal 9 November 2023;

5. Untuk **Turut Tergugat I** tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut pada tanggal 1 November 2023, tanggal 8 November 2023, tanggal 22 November 2023, tanggal 21 Februari 2024, dan 28 Februari 2024;
6. Untuk **Turut Tergugat II** tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut pada tanggal 1 November 2023, tanggal 8 November 2023, tanggal 22 November 2023, tanggal 21 Februari 2024, dan 28 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk **Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2023 bahwa upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, para pihak menyatakan melanjutkan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Hal. 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



A. Gugatan penggugat tidak jelas / kabur (obscuur libel) dikarenakan tidak terdapat kerugian yang timbul

1. Bahwa, dalam Gugatan yang diajukan PENGUGAT, telah didalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT I, namun dalam Gugatan dimaksud, tidak terdapat kerugian yang timbul terkait dengan proses penjualan dimuka umum (lelang) terhadap jaminan yang telah diserahkan PENGUGAT kepada TERGUGAT I.

2. Bahwa, hak dan wewenang yang dimiliki TERGUGAT I telah dipergunakan TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan, dikarenakan PENGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sebagaimana terbukti pada bagian angka 4 (empat) Petitum Gugatan, yang menyatakan:

"Menyatakan nilai kewajiban atau utang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp.1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh Rupiah koma lima puluh empat sen) dan menghapus seluruh bunga dan/atau denda yang diberikan oleh Tergugat I."

Karenanya, berdasarkan Petitum dimaksud, terbukti TERGUGAT I-lah yang seharusnya mengajukan kerugian atas fasilitas kredit yang telah diberikan TERGUGAT I kepada PENGUGAT, sehingga sangatlah patut bagi Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*

1. Bahwa, Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; **apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian** (*vide. M Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata*

Hal. 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



– Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Edisi Kedua, cetakan pertama, September 2017, Halaman 529).

2. Bahwa, pada angka 4 (empat) Petitum Gugatan, PENGUGAT telah meminta kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk:

"Menyatakan nilai kewajiban atau utang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp.1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh Rupiah koma lima puluh empat sen) dan menghapus seluruh bunga dan/atau denda yang diberikan oleh Tergugat I."

Karenanya, hal tersebut membuktikan PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit.

3. Bahwa, sangatlah beralasan apabila TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim Perkara A-quo untuk menyingkirkan Gugatan yang telah diajukan PENGUGAT melalui Pengadilan Negeri Surabaya.

Bahwa oleh karenanya, Gugatan *Aquo* dapat dikategorikan kabur / tidak jelas dan tidak terang (*Obscuur Libel*) sebagaimana pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan Pengadilan" (Jakarta; Sinar Grafika, 2015) hlm 448, mengenai *Exceptio Obscuur Libel* dijelaskan sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan Obscuur Libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".

Bahwa berdasarkan Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970, tertanggal 21 November 1970, dinyatakan:

Hal. 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Kaedah Hukum Yurisprudensi:

Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 565K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1974

yang menyatakan:

"Karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan para pihak tidak jelas maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaad*".

Berdasarkan uraian-uraian diatas terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur / tidak jelas (*Obscuur Libel*) oleh karena itu sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, pada prinsipnya, TERGUGAT I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, PENGGUGAT sebagai Debitor dan Penjamin telah menerima Fasilitas Kredit dari TERGUGAT I sebagai Bank berupa Fasilitas Pinjaman Rekening Koran/PRK dan Fasilitas *Term Loan* serta Pinjaman *Housing Loan* dan *Home Refinancing*, sebagaimana disepakati dan diatur diantaranya, berdasarkan:
 - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor: 54, tertanggal 25 Agustus 2016 dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
 - b. Akta Perjanjian Kredit Nomor: 55, tertanggal 25 Agustus 2016 dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;

Hal. 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

- c. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 01, tertanggal 10 Oktober 2017 dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
- d. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 3, tertanggal 7 September 2018 dibuat dihadapan Gatot Triwaluyo, S.H., Notaris di Surabaya;
- e. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 4, tertanggal 7 September 2018 dibuat dihadapan Gatot Triwaluyo, S.H., Notaris di Surabaya;
- f. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 05, tertanggal 18 Februari 2019 dibuat dihadapan Sherly Dian Meirawati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
- g. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 06, tertanggal 18 Februari 2019 dibuat dihadapan Sherly Dian Meirawati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
- h. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 07, tertanggal 18 Februari 2019 dibuat dihadapan Sherly Dian Meirawati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
- i. Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 16, tertanggal 30 September 2019 dibuat dihadapan Sherly Dian Meirawati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya;
- j. Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 17, tertanggal 30 September 2019 dibuat dihadapan Sherly Dian Meirawati, S.H., M.H., Notaris di Surabaya

(selanjutnya seluruhnya disebut sebagai "**Perjanjian Kredit**").

Karenanya, telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUH. Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320 KUH. Perdata, berbunyi sebagai berikut:

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; dan 4) suatu sebab yang halal."

Pasal 1338 KUH. Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Hal. 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya."

3. Bahwa, guna menjamin pembayaran lunas, penuh, tertib dan dengan sebagaimana mestinya semua jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitor kepada Bank, maka Debitor dan/atau Penjamin menyerahkan pada Bank (*in casu*. TERGUGAT I) jaminan-jaminan diantara, sebagai berikut:

- a. sebidang tanah seluas 49 M2 (empat puluh sembilan meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kotamadya Malang, Kecamatan Klojen, Kelurahan Sukoharjo berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor: 940/Kelurahan Sukoharjo, terdaftar atas nama Diana Siamena (*in casu*. PENGGUGAT);
- b. sebidang tanah seluas 49 M2 (empat puluh sembilan meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kotamadya Malang, Kecamatan Klojen, Kelurahan Sukoharjo berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor: 201/Kelurahan Sukoharjo, terdaftar atas nama Diana Siamena (*in casu*. PENGGUGAT);
- c. sebidang tanah seluas 245 M2 (dua ratus empat puluh lima meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Made, berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor: 2804/Kelurahan Made, terdaftar atas nama Diana Siamena (*in casu*. PENGGUGAT);
- d. sebidang tanah seluas 24 M2 (dua puluh empat meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Made, berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor: 5064/Kelurahan Made, terdaftar atas nama Diana Siamena (*in casu*. PENGGUGAT);

Hal. 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



e. sebidang tanah seluas 216 M2 (dua ratus enam belas meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Made, berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor: 571/Kelurahan Gunungsari, terdaftar atas nama Diana Siamena (*in casu*. PENGGUGAT).

Adapun terhadap seluruh jaminan – jaminan tersebut diatas telah dilekatkan dengan Hak Tanggungan.

4. Bahwa, dikarenakan PENGGUGAT sebagai Debitor tidak dapat memenuhi kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan Perjanjian Kredit, maka dengan didasari iktikad baik, TERGUGAT I telah menyampaikan surat peringatan, sebagai berikut:
- a. Surat Ref.2822/CRD/X/PTBC/2022, tertanggal 18 Oktober 2022 Perihal: Surat Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Ref.2937/CRD/X/PTBC/2022, tertanggal 26 Oktober 2022 Perihal: Surat Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat Ref.3265/CRD/XI/PTBC/2022, tertanggal 25 November 2022 Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga).
5. Bahwa, sampai dengan surat peringatan – surat peringatan tersebut disampaikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, namun PENGGUGAT tetap tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit.
6. Bahwa, perlu kiranya disampaikan pada saat masa pandemi Covid-19, TERGUGAT I juga telah memberikan kelonggaran kepada PENGGUGAT dalam memenuhi kewajibannya melalui pemberian relaksasi, namun PENGGUGAT tetap tidak memiliki kemampuan dalam memenuhi kewajibannya.

Hal. 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, sampai dengan tanggal 14 Desember 2023, PENGUGAT memiliki tunggakan kewajiban sebesar **14.582.912.926,34 (empat belas milyar lima ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus dua belas ribu sembilan ratus dua puluh enam Rupiah koma tiga puluh empat sen)**, dengan perincian sebagai berikut:

Jenis Fasilitas	Pokok	Bunga	Denda	Total
Relaksasi	-	391.016.388,87	73.009.571,98	464.025.960,85
Relaksasi	357.384.203,44	827.039.399,40	134.010.199,85	1.318.433.802,69
Relaksasi	114.527.967,61	24.828.574,79	57.646.512,91	197.003.055,31
Housing	3.294.241.847,64	396.646.037,88	265.788.732,00	3.956.676.617,52
Loan				
Relaksasi	-	800.841.972,97	149.534.992,84	950.376.965,81
Relaksasi	157.340.992,27	424.523.482,58	57.516.467,13	639.380.941,98
Home	1.781.007.468,27	193.417.261,88	115.861.476,64	2.090.286.206,79
Refinancing				
Pinjaman	4.156.505.355,28	773.512.330,29	-	4.930.017.685,57
Rekening				
Koran				
Term Loan	25.427.602,81	524.464,05	10.759.622,96	36.711.689,82
TOTAL	9.886.435.437,32	3.832.349.912,71	864.127.576,31	14.582.912.926,34

8. Bahwa, TERGUGAT I sebagai Bank memiliki hak dan wewenang, apabila PENGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji dan karenanya TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan melakukan upaya penjualan dimuka umum (lelang) atas sebidang tanah seluas 216 M2 (dua ratus enam belas meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sambikerep, Kelurahan Made, berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor: 571/Kelurahan Gunungsari, terdaftar atas nama Diana Siamena (*in casu*. PENGUGAT), melalui TURUT TERGUGAT III. Adapun, terhadap hal tersebut TERGUGAT I telah menyampaikan pemberitahuan kepada PENGUGAT, melalui:

- a. Surat Ref.: 585/CRU-ER/IX/PTBC/2023, tertanggal 13 September 2023
Perihal: Pemberitahuan Lelang;

Hal. 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Surat Ref.: 586/CRU-ER/IX/PTBC/2023, tertanggal 13 September 2023

Perihal: Pemberitahuan Lelang;

c. Surat Ref.: 587/CRU-ER/IX/PTBC/2023, tertanggal 13 September 2023

Perihal: Pemberitahuan Lelang.

9. Bahwa, pada tanggal 11 Oktober 2023, TERGUGAT I telah melaksanakan penjualan dimuka umum (lelang) melalui TURUT TERGUGAT III, namun belum laku terjual, sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor: 2111/45/2023, tertanggal 11 Oktober 2023.

10. Bahwa, berdasarkan Pasal 1365 KUH. Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Adapun, dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum mempunyai pengertian bahwa antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus terdapat hubungan kausal.

Bahwa, dalam Gugatan *Aquo*, PENGGUGAT tidak merinci tindakan-tindakan apa yang disangkakan kepada TERGUGAT I serta kerugian yang timbul dan apakah tindakan-tindakan tersebut memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata antara lain:

- Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
- Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan tersebut harus dilakukan dengan kesalahan;
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Karenanya, konsekuensi dari tidak terpenuhinya salah satu unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Gugatan **Ditolak**.

11. Bahwa, oleh karena **terbukti proses lelang atas obyek jaminan milik PENGGUGAT adalah sah dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku**. Karenanya, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim

Hal. 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

Perkara *A quo* pada Pengadilan Negeri Surabaya **MENOLAK** Gugatan yang diajukan PENGUGAT untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

ATAU;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, TERGUGAT I mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan isi gugatan• Penggugat, Tergugat II selaku Jasa Pra Lelang tidak ada kaitannya dengan dalil penyalahgunaan keadaan tentang penentuan nilai objek sengketa yang akan dilelang.
2. Bahwa pelaksanaan lelang atas aset milik Penggugat yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya berdasarkan surat No. S-5473/KNL.1001/2023 dilaksanakan pada 11 Oktober 2023. Berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang telah

Hal. 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan, sampai saat ini kondisi asset Penggugat belum terjual lelang.

3. Berdasarkan pelaksanaan lelang yang dilakukan pada 11 Oktober 2023, Tergugat II dalam melakukan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

4. Tidak benar, bahwa jika pencantuman harga limit oleh pihak Tergugat II merupakan tindakan melawan hukum. Bahwa sesuai dengan Pasal 47 (2) Jo Pasal 49 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa penetapan harga limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual (Tergugat I), dan proses pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

5. Bahwa Tergugat II sebagai jasa Pra Lelang dalam melakukan pengecekan dokumen terutama pada appraisal (laporan hasil penilaian) telah sesuai dengan Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020, dimana •

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UI-JHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuiditas'.

Dalam hal ini, pada laporan hasil penilaian tercantum Nilai Pasar Rp. 3.311.100.000 (Tiga Miliar Tiga Ratus Sebelas Juta Seratus Ribu Rupiah) dan nilai likuidasi Rp. 2.317.800.000 (Dua Miliar Tiga Ratus Tujuh Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah).

6. Dalam hal ini, Tergugat II dalam melakukan Pra Lelang menggunakan dokumen hasil penilaian eksternal Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) aditya iskandar dan rekan, dengan nilai limit lelang yang berasal dari

Hal. 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

lembaga independent sebesar Rp 3.311.100.000 (tiga milyar tiga ratus sebelas juta seratus ribu rupiah).

7. Bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut tidak melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah, karena :

- Menurut Pasal 6 pada dasarnya apabila pihak debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- Penjualan tersebut dapat dilakukan secara lelang sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) huruf b, dimana obyek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet on venke/ijke verklaard).
- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara

Hal. 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat III** telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yakni berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan SHM No. 571, luas 216 m², atas nama Nyonya Janda DIANA SIAMENA, terletak Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Commonwealth (**Obyek Perkara**).
3. Bahwa Turut Tergugat III diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yakni berupa 1 (satu) bidang tanah **Obyek Perkara**.

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur 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

Hal. 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



(*duidelijk*).

- b. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Tergugat III terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kreditnya. Namun setelah dicermati dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menyebutkan tindakan mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat III.
- c. Bahwa Turut Tergugat III dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit Penggugat atas permohonan Tergugat I merupakan kapasitasnya dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagai pelaksana lelang, sebagaimana yang tersebut dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- d. Bahwa karena dalil-dalil Penggugat tidak dapat secara pasti menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



**A. TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MERUPAKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut yang pada pokoknya menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa berdasarkan dokumen permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat III, sesuai Perjanjian Kredit No. 54 dan 55 tanggal 25 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 18 Februari 2018, Penggugat (Debitur) melakukan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I (Kreditur) dengan jaminan berupa Objek Perkara.
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan piutang, terhadap obyek perkara tersebut dibebani hak tanggungan tingkat pertama dengan pemegang hak adalah Tergugat I dengan Seripikat Hak Tanggungan No. 05371/2019 tanggal 17 Oktober 2019.
4. Bahwa dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 320/2019 tanggal 01 Oktober 2019, Penggugat selaku pemberi hak tanggungan (pihak pertama) dengan Tergugat I selaku penerima hak tanggungan (pihak kedua) telah sepakat antara lain:
 - a. *Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :***

Hal. 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang
**Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-
sebagian;**
- mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat
penjualan;
- menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan
kuitansi;
- menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau
sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; namun
apabila dari hasil penjualan tersebut belum melunasi hutang debitor,
maka debitor wajib menyelesaikan kekurangannya dengan
melakukan segala sesuatu yang menurut Undang-undang
diharuskan dan yang menurut pendapat Pihak Kedua perlu dan
berguna; dan
- 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.

5. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit dan pengikatan yang ada, Penggugat telah menunggak pembayaran kreditnya kepada Tergugat I. Hal tersebut terbukti dengan adanya surat peringatan-surat peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
6. Bahwa walaupun sudah dilakukan peringatan-peringatan, Penggugat belum juga melakukan pembayaran, maka Tergugat I menyatakan bahwa **Penggugat telah wanprestasi/ atau ingkar janji.**
7. Bahwa dengan demikian bila terjadi kredit macet, maka kreditur berhak menjual barang jaminan berdasarkan UUHT, bahwa sesuai ketentuan

Hal. 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

dalam Pasal 6 UUHT, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi, dengan demikian Tergugat I selaku Kreditur Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

8. Bahwa dapat Turut Tergugat III jelaskan, pelaksanaan lelang atas tanah objek perkara dalam perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor: 244/CRU-ER/AUC/VI/2023 tanggal 23 Juni 2023 kepada Turut Tergugat III telah sesuai ketentuan yang berlaku, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 54 dan 55 tanggal 25 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 18 Februari 2018 beserta perjanjian perubahannya yang telah disepakati oleh Penggugat (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur);
- b. Bahwa dalam perjanjian dimaksud, Debitur telah menjaminkan barang jaminan berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan SHM No. 571, luas 216 m², atas nama Nyonya Janda DIANA SIAMENA, terletak Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Commonwealth.
- c. Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan (**SHT**) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota. Surabaya I Nomor: 05371/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (**APHT**) Nomor 320/2019 tanggal 01 Oktober 2019;
- d. Bahwa ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur utangnya tersebut sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian dengan Tergugat I;

Hal. 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

- e. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I telah mengirimkan surat - surat peringatan kepada Penggugat, agar segera melunasi kreditnya.
- f. Bahwa kemudian Penggugat selaku Debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Tergugat I;
- g. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 UUHT, SHT dan APHT sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II dengan suratnya Nomor: 244/CRU-ER/AUC/VI/2023 tanggal 23 Juni 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT;
- h. Bahwa Tergugat I selaku kreditur/Penjual dalam berkas permohonan lelangnya juga telah melampirkan Surat Pernyataan, Daftar Barang Yang Dilelang, Nilai Limit dan Rincian Utang/ jumlah kewajiban yang harus dipenuhi Penggugat selaku debitur;
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang dimohonkan Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka KPKNL Surabaya (Turut Tergugat III) menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang dengan surat Nomor: S-5473/KNL.1001/2023 tanggal 8 September 2023;
- j. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang obyek perkara telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan surat No. 585/CRU-ER/IX/PTBC/2023 tanggal 13 September 2023, No. 586/CRU-ER/IX/PTBC/2023 tanggal 13 September 2023, No. 587/CRU-ER/IX/PTBC/2023 tanggal 13 September 2023;

Hal. 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



k. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 12 September 2023 sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui surat kabar harian Duta Masyarakat yang terbit tanggal 27 September 2023;

l. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada Rabu tanggal 11 Oktober 2023 dengan hasil **Tidak Ada Penawaran (TAP)** dan setelah pelaksanaan lelang, diterbitkan Risalah Lelang Nomor 2111/45/2023 sebagai berita acara pelaksanaan lelang.

9. Berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan/atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat II karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor 2111/45/2023 tanggal 11 Oktober 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).

B. TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT TERKAIT NILAI LIMIT LELANG YANG DIANGGAP TIDAK WAJAR.

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil Penggugat angka 9, 10, 11 dan 12 positanya yang pada pokoknya menyatakan Nilai Limit/Harga Lelang yang tidak wajar, sehingga merugikan Penggugat;
2. Bahwa dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa perlu Turut Tergugat III sampaikan bahwa Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 sudah tidak berlaku lagi dan sejak 23 Maret

Hal. 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 telah diberlakukan peraturan lelang yang baru yaitu Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa dapat Turut Tergugat III tegaskan, penilaian atas barang jaminan dan penentuan nilai limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual dhi. PT. Bank Commonwealth dan bukan ditentukan oleh Turut Tergugat III.
4. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 sebagai berikut:
 - a. pasal 1 angka 25 : *Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;*
 - b. pasal 13 ayat (1) huruf e: *Penjual bertanggung jawab terhadap: e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*
 - c. pasal 47 ayat (2): *Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*
 - d. pasal 48 ayat (1): *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. Harga perkiraan sendiri;*
 - e. pasal 49 ayat (1): *Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);*
 - f. pasal 52 ayat (5): *KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*

Hal. 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2), pasal 48 ayat (1) dan pasal 49 ayat (1) PMK 213/2020, Penjual dhi. PT Bank Commonwealth telah menetapkan harga limit lelang atas objek lelang berdasarkan penilaian. Penetapan Nilai Limit tersebut jelas membuktikan merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.
6. Bahwa dengan demikian, telah jelas tinggi rendahnya nilai limit menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku penjual dan bukan menjadi tanggung jawab Turut Tergugat III dan Turut Tergugat III tidak berwenang untuk melakukan tinjauan terhadap hasil penilaian/pelaporan nilai limit tersebut.
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa penetapan nilai limit telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 dan sama sekali tidak ada keterlibatan Turut Tergugat III dalam penetapannya, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan peraturan lelang belum mengatur secara spesifik tata cara penetapan nilai limit adalah dalil yang mengada-ada, menyesatkan, dan tidak berdasar hukum.

C. KONSEKUENSI HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB DALAM PERMASALAHAN A QUO

1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
2. Bahwa demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*;

Hal. 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak dapat membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Turut Tergugat III dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan Turut Tergugat III. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk 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 Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah menanggapi dengan mengajukan Replik

Hal. 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal dan atas Replik dari Penggugat tersebut maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III telah menanggapi dengan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy berupa Kartu Tanda Penduduk NIK: 3578110720001 tanggal 02-05-2012, diberi bukti P-1;
2. Foto copy dari foto copy berupa Sertifikat Hak Milik No. 571 yang terletak di Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya berdasarkan gambar situasi tanggal 10-12-1986, No. 10441, luas 216 M² atas nama Nyonya Janda Diana Siamena yang diterbitkan oleh Kepala kantor Agraria Walikotamadya KDH TK II Surabaya tertanggal 25-02-1987, diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari foto copy berupa Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Nomor : 2387/PTBCILR/0620 antara PT Bank Commonwealth (disebut Bank) dan Diana Siamena (disebut Debitur), diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari fotocopy berupa Perubahan Syarat Ketentuan Khusus Fasilitas Kredit Nomor : 598/PTBC-LR/1221 antara PT Bank Commonwealth (disebut Bank) dan Diana Siamena (disebut Debitur), diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari fotocopy berupa Surat Peringatan I (Pertama) Ref. 2822/CRD/X/PTBC/2022 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 18-10-2022, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Peringatan II (Kedua) Ref. 2937/CRD/X/PTBC/2022 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 26-10-2022, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Ref. 3265/CRD/XI/PTBC/2022 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 25-11-2022, diberi tanda P-7;

Hal. 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

8. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Pemberitahuan Kewajiban Ref. 557/CRU-ER/IX/PTBC/2023 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 04-09-2023, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang dan Lelang No. 1548/KLR-SA/VIII/2023 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 10-08-2023, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Pernyataan atas Laporan Penilaian Aset Tetap No. Laporan: 00344/2.0003-04/PI/07/0468/1/VIII/2019 tanggal 14-08-2019, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari fotocopy berupa Brosur Lelang PT Balai Lelang Star Cabang Surabaya tanggal 11-10-2023, diberi tanda P-11;

Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut kesemuanya berupa fotocopy dari fotocopy tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Salinan Akta Perjanjian Kredit No. 54 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, SH., MH tanggal 25-08-2016, diberi bukti T.I - 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Salinan Akta Perjanjian Kredit No. 55 yang dibuat dihadapan Sri Wahyu Jatmikowati, SH., MH tanggal 25-08-2016, diberi bukti T.I - 2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 01 tanggal 10-10-2017 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Wahyu Jatmikowati, SH., MH, diberi bukti T.I - 3;

Hal. 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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. Fotocopy sesuai dengan aslinya Perubahan Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 09-09-2018 yang dibuat dihadapan Notaris Gatot Triwaluyo, SH. diberi bukti T.I - 4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 5 tanggal 07-09-2018 yang dibuat dihadapan Notaris Gatot Triwaluyo, SH, diberi bukti T.I - 5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 05 tanggal 18-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sheryl Dian Meirawati, SH., MH, diberi bukti T.I - 6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 18-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sheryl Dian Meirawati, SH., MH, diberi bukti T.I - 7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 07 tanggal 18-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sheryl Dian Meirawati, SH., MH, diberi bukti T.I - 8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Peringatan I (Pertama) Ref. 2822/CRD/X/PTBC/2022 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 18-10-2022, diberi bukti T.I - 9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Peringatan II (Kedua) Ref. 2937/CRD/X/PTBC/2022 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 26-10-2022, diberi tanda T.I - 10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Ref. 3265/CRD/XI/PTBC/2022 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tertanggal 25-11-2022, diberi tanda T.I - 11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2804 yang terletak di Kelurahan Made Kecamatan Sambikera, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Ukur tanggal 19-01-2006, No.

Hal. 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

2390/Made/2006, luas 245 M² atas nama Nyonya Janda Diana Siamena, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 30-01-2006, , diberi tanda T.I - 12;

13. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5064 yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikera, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Ukur tanggal 08-12-2011, No. 833/Made/2011, luas 24 M² atas nama Nyonya Janda Diana Siamena, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 14-12-2011, , diberi tanda T.I - 13;

14. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik No. No. 571 yang terletak di Kelurahan Gunungsari, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya berdasarkan gambar situasi tanggal 10-12-1986, No. 10441, luas 216 M² atas nama Nyonya Janda Diana Siamena yang diterbitkan oleh Kepala kantor Agraria WalikotaMadya KDH TK II Surabaya tertanggal 25-02-1987, diberi tanda T.I - 14;

15. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 372/2019 atas nama PT. Bank Commonwealth, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam hal ini melalui Kantor Pusat di Jakarta, Wisma Metropolitan II Lantai 2, Jalan Jendral Sudirman Kaveling 29-31 Jakarta Selatan tanggal 23-01-2019, diberi tanda T.I - 15;

16. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1802/2019 atas nama PT. Bank Commonwealth, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam hal ini melalui Kantor Pusat di Jakarta, Wisma Metropolitan II Lantai 2, Jalan Jendral Sudirman Kaveling 29-31 Jakarta Selatan tanggal 23-01-2019, diberi tanda T.I – 16 ;

Hal. 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

17. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Lelang Ref: 585/CRU-ER/IX/PTBC/2023 yang ditujukan kepada Nyonya Janda Diana Siamena tanggal 13-09-2023, diberi tanda T.I – 17 ;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Lelang Ref: 586/CRU-ER/IX/PTBC/2023 yang ditujukan kepada Nyonya Janda Diana Siamena tanggal 13-09-2023, diberi tanda T.I – 18 ;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Lelang Ref: 587/CRU-ER/IX/PTBC/2023 yang ditujukan kepada Nyonya Janda Diana Siamena tanggal 13-09-2023, diberi tanda T.I – 19 ;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Salinan Risalah Lelang Nomor : 2111/45/2023 tanggal 11-10-2023 yang dibuat oleh Ferry Hidayat, S.Mn, diberi tanda T.I – 20 ;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 740/CR-ER/XII/PTBC/2023 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tanggal 05-12-2023, diberi tanda T.I – 21 ;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pengalihan Lelang Nomor: 844/CR-ER/XII/PTBC/2023 yang ditujukan kepada Ibu Diana Siamena tanggal 14-12-2023, diberi tanda T.I – 22 ;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Oessie) Nomor: 37 yang dibuat dihadapan Notaris Gatot Triwaluyo, SH tanggal 14-12-2023, diberi tanda T.I – 23 ;

Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Hal. 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12-09-2023, diberi bukti T.II- 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang Debitur Diana Siamena Nomor: S-5473/KNL.1001/2023 yang ditujukan kepada CRU Staff dan CRU Head PT Bank Commonwealth tanggal 08-09-2023, diberi bukti T.II- 2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Koran Duta Masyarakat tanggal 27-09-2023 halaman 15, diberi bukti T.II- 3;

Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT Ref: 244/CRU-ER/AUC/VI/2023 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya tanggal 23-06-2023, diberi bukti TT. III - 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang Debitur Diana Siamena Nomor S-5473/KNL.1001/2023 yang ditujukan kepada CRU Staff dan CRU Head PT Bank Commonwealth tanggal 08-09-2023, diberi bukti TT. III - 2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12-09-2023, diberi bukti TT. III - 3;

Hal. 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Koran Duta Masyarakat tanggal 27-09-2023, diberi bukti TT. III - 4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat keterangan Pendaftaran Tanah yang terletak di kelurahan Gunungsari Kecamatan Dukuh Pakis atas nama Diana Siamena tertanggal 10-10-2023, diberi bukti TT. III - 5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Risalah Lelang Nomor 2111/45/2023 tanggal 11-10-2023 yang dibuat oleh Ferry Hidayat, S.Mn, diberi bukti TT. III - 6;

Bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 13 Maret 2024, dan oleh karena para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan, maka para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian dalam putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas pada pokoknya:

Hal. 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I menandatangani **Akta Syarat Ketentuan Khusus Nomor SKU No. 16 dan Nomor SKK No. 17 tertanggal 30 September 2019 di hadapan Turut Tergugat I**, isinya Penggugat mengajukan fasilitas kredit *Home Refinancing* sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah) dengan jaminan obyek sengketa, namun sejak awal tahun 2020 Penggugat tidak melakukan pembayaran kredit, kemudian Penggugat mendapat relaksasi fasilitas kredit tertanggal 31 Maret 2020 selanjutnya Penggugat mendapat perpanjangan relaksasi untuk jangka waktu 9 (sembilan);
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar hingga September 2022, sehingga total sebesar Rp. 44.020.000 (empat puluh empat juta dua puluh ribu rupiah);
- Bahwa tahun 2022 Tergugat I membuat Surat Peringatan untuk melakukan pembayaran sebesar Rp 582.829.037,59 (lima ratus delapan puluh dua juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu tiga puluh tujuh rupiah);
- Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Kewajiban Nomor 557/CRU-ER/IX/PTBC/2023 tanggal 4 September 2023 sisa kredit Penggugat saat ini total Rp. 1.938.348.460,54 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus empat puluh delapan ribu empat ratus enam puluh rupiah lima puluh empat sen), sehingga total nilai bunga dan denda saja adalah sebesar Rp 673.882.433,16. Halmana nilai bunga dan denda tersebut sangatlah tinggi, untuk nilai bunga relaksasi restrukturisasi saja sebesar Rp 424.523.482,58, masih ditambahkan denda, hanya untuk pemberian relaksasi selama 15 bulan;
- Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II melaksanakan lelang dengan harga limit yang lebih rendah yakni sebesar Rp. 3.311.100.000,- (tiga milyar tiga

Hal. 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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)



ratus sebelas juta seratus ribu rupiah), bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual (Tergugat I) berdasarkan hasil penilaian dari penilai (tim *appraisal*), juga melanggar ketentuan Pasal 50 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28 /POJK.04/2021 yang mewajibkan Penilai Properti untuk melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik untuk menghasilkan nilai pasar, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam hal ini para Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang selengkapnya sebagaimana terurai di atas, oleh karena itu terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai eksepsi para Tergugat;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa **Tergugat I** telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dikarenakan tidak terdapat kerugian yang timbul terkait dengan proses penjualan dimuka umum terhadap jaminan;
- *Exceptio non adimpleti contractus*, yaitu seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak memerlukan pembuktian, sehingga dipertimbangkan lebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya;

Hal. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat maka yang menjadi permasalahan yang perlu dipertimbangkan terutama adalah eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena tidak terdapat kerugian yang timbul terkait dengan proses penjualan dimuka umum terhadap jaminan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tanggapan atas eksepsi tersebut sebagaimana uraian lengkapnya ada dalam repliknya yang intinya bertetap pada dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka perlu didefinisikan dulu yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", sehingga perbuatan melawan hukum meliputi unsure-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim gugatan dari Penggugat memang tidak menguraikan mengenai kerugian bagi korban yang dalam hal ini adalah Penggugat, sehingga eksepsi dari Tergugat dapat dibenarkan karena gugatan penggugat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan beralasan hukum dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pemeriksaan eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dinyatakan beralasan hukum dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pemeriksaan mengenai substansi materi gugatan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 1365 KUHP, dan Peraturan perundangan lain yang terkait, terutama HIR;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp. 870.000,00 (delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 31 Oktober 2023, oleh kami **Widiarso, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.**, dan **I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim anggota yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Penetapan Nomor 1096/Pdt.G/2023/ PN.Sby, tanggal 28 November 2023, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 03 April 2024, dengan dibantu oleh Asep Priyatno, S.H., M.H. Panitera

Hal. 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/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

Pengganti pada Pengadilan Negeri, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa
Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara e-litigasi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.

Widiarso, S.H., M.H.

I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Asep Priyanto, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.	665.000,00
- Biaya PNPB Panggilan	Rp.	60.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00 +
J u m l a h	Rp.	870.000,00

(delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Hal. 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1096/Pdt.G/2023/PN Sby