



PUTUSAN

Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **GIRI TRISANTO, S.T.**, Tempat / Tgl lahir Surabaya, 22 – 11 – 1976, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Direktur Utama PT. Mardika Sarana Engineering, Alamat Jl. Prapen Indah Blok J/16 (Prapen) RT.005 RW.007, Kel/Desa Panjang Jiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut **PENGGUGAT I**;
2. **KUKUH KARNANTO, S.T., MENG.SC.**, Tempat / Tgl lahir Surabaya, 14 – 09 – 1981, Jenis Kelamin Laki – laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Direktur PT. Mardika Sarana Engineering, Alamat Jl. Raya Tenggilis 83 RT.002 RW.001, Kel/Desa Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya selanjutnya disebut **PENGGUGAT II**;
3. **KARMELATI**, Tempat / Tgl lahir Banjarnegara, 26 – 11 – 1954, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jl. Raya Tenggilis 83 RT.002 RW.001, Kel/Desa Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya selanjutnya disebut **PENGGUGAT III**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENRIE AWHAN SUTIKNO, S.H dan HASAN SODIKIN, S.H., para Advokat yang beralamat kantor di di Perumahan Pondok Jati, BV Nomor 2, Pagerwojo, Buduran, Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2023, yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 8 Desember 2023 No.6219/HK/XII/2023, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

L A W A N

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Surabaya Rajawali**, Alamat Jl. Rajawali No. 23 – 27, Kel Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, selanjutnya di sebut **TERGUGAT I**;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya** Alamat Jl. Indrapura No. 5, Kel Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya selanjutnya di sebut **TERGUGAT II**;

Halaman 1 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



3. **Kantor Pertanahan Kota Surabaya I**, Alamat Jl. Taman Puspa Raya No. 10, Sambikerep, Sambikerep, Kota Surabaya, selanjutnya di sebut **TURUT TERGUGAT I**;

4. **Kantor Pertanahan Kota Surabaya II**, Alamat Jl. Krembangan Barat No.57, Krembangan Selatan, Krembangan, Kota Surabaya, selanjutnya di sebut **TURUT TERGUGAT II** ;

Dan

ANDI STEVEN LIONO, Tempat/tanggal lahir Surabaya, 17 Mei 1985, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Alamat Kalisari I/26 Kel. Kapasari, Kec. Genteng, Kota Surabaya dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Didik Handoko, S.H. Advokat yang beralamat di Jl. Kutisari IX No.39 Kel. Kutisari, Kec. Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2024 yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 Februari 2024 No.693/HK/II/2024, selanjutnya disebut Penggugat Intervensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

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

Telah memeriksa surat-surat bukti yang diajukan di persidangan;

Telah mendengar keterangan para pihak di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 30 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 Desember 2023, dibawah register perkara Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa **PENGUGAT I selaku Direktur Utama dan PENGUGAT II selaku Direktur PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING** berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING berkedudukan di Surabaya Nomor : 10 tertanggal 22 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Carolin C. Kalampung, S.H;
2. Bahwa **PENGUGAT III selaku Istri dari Almarhum Insinyur NANANG SOEMINDARTO** yang meninggal dunia di Surabaya tanggal 06 April 2019.

Halaman 2 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana **Almarhum Insinyur NANANG SOEMINDARTO** pemilik beberapa Jaminan Sertifikat yang dijaminkan kepada **TERGUGAT I**;

3. Bahwa **PENGGUGAT I** mewakili **Direksi PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING** merupakan Debitur di **PT. Bank Rakyat Indonesia Persero**), **Tbk Cabang Surabaya Rajawali (TERGUGAT I)** dan terakhir melakukan penandatanganan Restrukturisasi Kredit hal tersebut berdasarkan Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomoor 85 tanggal 20 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris MARIA BAROROH, S.H;
4. Bahwa yang menjadi **jaminan fasilitas kredit PENGGUGAT I** yakni :
 - 1) **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 624** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 771M² yang berlokasi di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA – 1, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
 - 2) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 106** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 211M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
 - 3) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 107** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 704M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
 - 4) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 271** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 248M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
 - 5) **Berupa Mesin – mesin :**
 - a. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 Juni 2005, Nomor : W10 – 2186.HT.04.06.TH.2005/STD yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Bersambung dengan Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 – 11 – 2013 Nomor : W15.00681804.AH.05.02 Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Mesin – mesin pabrik beserta peralatannya atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;
 - b. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 22 – 10 – 2009 Nomor : W10 – 17241.AH.05.01 TH.2009/STD yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Bersambung dengan Sertifikat

Halaman 3 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan Fidusia tanggal 15 – 11 – 2013 Nomor : W15.00681801.AH.02 Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Mesin/Peralatan testing ans Commissioning atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

c. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 28 – 11 – 2014 Nomor : W15.01080816.AH.05.01 Tahun 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Accessories Stringing atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

d. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 28 – 11 – 2014 Nomor : W15.01080815.AH.05.01 Tahun 2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Accessories Stringing atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

5. Bahwa pembayaran angsuran fasilitas kredit telah dibayarkan oleh PENGUGAT I setiap bulannya kepada TERGUGAT I, sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan oleh TERGUGAT I melalui rekening PENGUGAT I yang ada di Bank Rakyat Indonesia atas nama PT.MARDIKA SARANA ENGINEERING;

6. Bahwa akibat dari kondisi *Virus Covid-19* yang telah melanda seluruh belahan dunia sehingga mengakibatkan kondisi perekonomian dunia usaha menjadi menurun dan kondisi tersebut berdampak kepada perekonomian di indonesia, terutama kondisi usaha PENGUGAT I dan PENGUGAT II saat ini, dimana usaha yang sedang dijalankan oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II mengalami penurunan sehingga mengakibatkan kondisi keuangan dan pendapatan menjadi menurun;

7. Bahwa karena kondisi keuangan dan pendapatan PENGUGAT I dan PENGUGAT II yang menurun, belum mencukupi untuk pembayaran fasilitas kredit yang diminta oleh TERGUGAT I tersebut, namun TERGUGAT I tetap membebani PENGUGAT I dan PENGUGAT II untuk membayar hutang yakni **(Kredit Modal Kerja I) sebesar Rp. 6.879.512.229,-, (Kredit Modal Kerja II) sebesar Rp. 5.468.860.995,- dan (Kredit Investasi) sebesar Rp. 2.923.340.831,-** sehingga Total yang harus di bayarkan oleh PENGUGAT I dan PENGUGAT II yakni sebesar **Rp 15.271.714.015,-**

Halaman 4 Putusan Nomor 1315/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)



(lima belas milyar dua ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus empat belas ribu lima belas rupiah);

8. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mempunyai itikad baik untuk membayar dan melunasi hutang kepada TERGUGAT I. Namun karena pergerakan dunia usaha yang sedang menurun serta sehingga berimbas kepada kondisi keuangan dan pendapatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II semakin menurun akibat wabah virus covid – 19 sampai dengan saat ini;
9. Bahwa pada tanggal 07 November 2023, PENGGUGAT I mendapatkan Surat dari TERGUGAT I tentang jadwal Pelaksanaan Lelang melalui perantara **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya (TERGUGAT II)** atas tanah dan bangunan yang diantaranya :

Barang Jaminan	Limit	Uang Jaminan
a. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai SHGB No. 624, LT 771 M ² atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Desa/Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.	Rp. 4.509.000.000,-	Rp. 901.800.000,-
b. 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan dalam satu hamparan sesuai SHM No. 106 dengan LT 211M ² atas nama Insinyur Nanang Soemindarto. SHM No. 107 dengan LT. 704M ² atas nama Insinyur Nanang. SHM No. 271 dengan LT 248 M ² atas nama Insinyur Nanang Soemindarto terletak di Desa/Kel Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo	Rp. 3.502.000.000,-	Rp. 700.000.000,-



(d/h Rungkut), Kota		
Surabaya, Provinsi Jawa		
Timur.		

10. Bahwa peristiwa hukum antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I adalah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, yang kemudian diikuti dengan perjanjian hak tanggungan dalam bentuk akta pembebanan hak tanggungan sebagai *accessoir* atas perjanjian kredit tersebut;
11. Bahwa sebagaimana PERJANJIAN KREDIT, yang pada intinya PARA PENGUGAT dianggap telah melakukan *cidera janji* sehingga TERGUGAT I mengambil langkah sesuai ketentuan Bank antara lain melakukan lelang melalui Perantara TERGUGAT II dengan limit dibawah harga pasaran;
12. Bahwa nilai limit yang diajukan oleh TERGUGAT I adalah nilai limit yang tanpa dasar, karena tanpa dilakukan penghitungan atau penilaian oleh Penaksir Independent atau KJPP yang mempunyai kualifikasi, sehingga dapat dikatakan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), **maka apabila Lelang atas jaminan** terlaksana hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;
13. Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang akan melaksanakan lelang, merupakan tindakan Melawan Hukum dan pengalihan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
14. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, berbunyi *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.

Adapun unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

- **Adanya suatu perbuatan;**
- **Perbuatan tersebut melawan hukum;**
- **Adanya kesalahan pihak pelaku;**
- **Adanya kerugian bagi korban;**
- **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.**

15. Bahwa apabila Proses lelang tetap dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka nantinya pemenang lelang akan melakukan proses balik nama Sertifikat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang melalui Kantor



Pertanahan Kota Surabaya I (TURUT TERGUGAT I) dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (TURUT TERGUGAT II), dan tentu saja hal tersebut merugikan PARA PENGGUGAT, karena nilai Limit tidak sejalan harga pasar;

16. Bahwa mengingat proses lelang yang diajukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, tidak sesuai dengan peraturan, maka sudah sepatutnya lelang yang akan dilaksanakan pada hari Rabu 06 Desember 2023 patut untuk dibatalkan;

17. Bahwa agar gugatan ini tidak sia – sia, maka sudah selayaknya jika diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas berupa asset milik PARA PENGGUGAT yakni :

- 1) **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 624** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 771M² yang berlokasi di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA – 1, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
- 2) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 106** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 211M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
- 3) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 107** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 704M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
- 4) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 271** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 248M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
- 5) **Berupa Mesin – mesin :**
 - e. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 Juni 2005, Nomor : W10 – 2186.HT.04.06.TH.2005/STD yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Bersambung dengan Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 – 11 – 2013 Nomor : W15.00681804.AH.05.02 Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Mesin – mesin pabrik beserta peralatannya atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;
 - f. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 22 – 10 – 2009 Nomor : W10 – 17241.AH.05.01 TH.2009/STD yang dikeluarkan oleh Kepala



Kantor Pendaftaran Fidusia. Bersambung dengan Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 – 11 – 2013 Nomor : W15.00681801.AH.02 Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Mesin/Peralatan testing ans Commissioning atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

g. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 28 – 11 – 2014 Nomor : W15.01080816.AH.05.01 Tahun 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Accessories Stringing atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

h. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 28 – 11 – 2014 Nomor : W15.01080815.AH.05.01 Tahun 2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Accessories Stringing atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

18. Bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengakibatkan **kerugian Immateriil** terhadap PARA PENGGUGAT dengan kerugian yang apabila dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dan agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, setiap kali TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai melaksanakan Putusan ini ;

Berdasarkan uraian diatas, maka PARA PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan kiranya memanggil pihak-pihak yang berperkara dan memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Proses Lelang TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tidak sah dan batal demi hukum ;

Halaman 8 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian *Immateriil* kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan pada :

1) **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 624** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 771M² yang berlokasi di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA – 1, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

2) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 106** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 211M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

3) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 107** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 704M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

4) **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 271** atas nama **Insinyur NANANG SOEMINDARTO**, dengan Luas 248M² yang berlokasi di Jl. Tenggilis Lama IV No. 54, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

5) **Berupa Mesin – mesin :**

a. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 Juni 2005, Nomor : W10 – 2186.HT.04.06.TH.2005/STD yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Bersambung dengan Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 – 11 – 2013 Nomor : W15.00681804.AH.05.02 Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Mesin – mesin pabrik beserta peralatannya atas nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;

b. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 22 – 10 – 2009 Nomor : W10 – 17241.AH.05.01 TH.2009/STD yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Bersambung dengan Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 15 – 11 – 2013 Nomor : W15.00681801.AH.02 Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh

Halaman 9 Putusan Nomor 1315/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)



Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Mesin/Peralatan testing
ans Commissioning atas nama PT. MARDIKA SARANA
ENGINEERING, yang berada di dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54,
Surabaya;

- c. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 28 – 11 – 2014 Nomor :
W15.01080816.AH.05.01 Tahun 2014 yang dikeluarkan oleh
Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Accessories Stringing atas
nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di
dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;
 - d. Sertifikat Jaminan Fidusia tanggal 28 – 11 – 2014 Nomor :
W15.01080815.AH.05.01 Tahun 2014, yang dikeluarkan oleh
Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia. Accessories Stringing atas
nama PT. MARDIKA SARANA ENGINEERING, yang berada di
dalam Jl. Tenggilis Lama IV/54, Surabaya;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang
paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per
hari, setiap kali TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai melaksanakan
Putusan ini ;
 7. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk membatalkan Proses
Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 06 Desember 2023, atas
jaminan dalam perkara *a quo*;
 8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu,
walaupun ada verset, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*) ;
 9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan
TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh mentaati Putusan ini;

ATAU

Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah
ditetapkan yaitu :

- **Penggugat** datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas;
- **Tergugat I** datang menghadap Kuasanya yang bernama Faris Danny
Setiawan, Dkk., Para Pegawai/karyawan PT. BANK RAKYAT INDONESIA
(PERSERO) Tbk., yang beralamat di Jl. Rajawali No.25-27 Surabaya,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2023, yang telah
didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13
Desember 2023 No.6853/HK/XII/2023;

Halaman 10 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Tergugat II** datang menghadap kuasanya bernama Tunggul Yunianto, Dkk., para Pegawai/ Karyawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Kel Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2024, yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 Januari 2024 No.196/HK/II/2024;
- **Turut Tergugat I** datang menghadap kuasanya bernama Arief Budi Setiawan, S.T., Dkk., para Pegawai/ Karyawan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I beralamat di Jl. Taman Puspa Raya No. 10, Sambikerep, beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Kel Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2023, yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 Desember 2023 No.6990/HK/XII/2023;
- **Turut Tergugat II** datang menghadap kuasanya bernama Endro Catur Utomo, A.Ptnh.,M.Eng., Dkk., para Pegawai/ Karyawan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2024, yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 17 Januari 2024No.355/HK/II/2024 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk Sdr. Erintuah Damanik, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Januari 2024, bahwa upaya perdamaian diantara para pihak tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I juga telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI I

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pada posita dan petitum gugatan a quo Penggugat mendalilkan dan menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Ketua

Halaman 11 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar membatalkan pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang menjadi jaminan kredit atas nama Para Penggugat,.

2. Bahwa Dalam hal ini perlu Tergugat I sampaikan, Penggugat seharusnya memahami objek sengketa yaitu berupa SHGB No. 624 atas nama Insinyur Nanang Soemindarto yang terletak di Desa/Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, serta 3 bidang tanah dan bangunan dalam satu hamparan sesuai SHM No. 106. 107 dan 271 Insinyur Nanang Soemindarto yang terletak pada Desa/Kel Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo (d/h Rungkut), Kota Surabaya merupakan agunan yang diberikan oleh Debitur atau dalam hal ini (Penggugat) dan telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 31/2005 tanggal 18 Februari 2005 yang dibuat oleh/hadapan PPAT HAJI MOHAMMAD SOETJIPTO. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 68/2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep.

3. Bahwa Sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT oleh PPAT / Notaris tersebut di atas.

Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT / Notaris yang melakukan pengikatan terhadap objek sengketa diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

4. Bahwa **Dengan diikatnya OBJEK SENGKETA dengan pembebanan Hak Tanggungan maka menjadikan status Tergugat I sebagai Kreditur preferent/kreditur yang diutamakan dan memberikan kewenangan bagi Tergugat I untuk mengajukan lelang terhadap OBJEK SENGKETA melalui parate maupun fiat eksekusi apabila debitur wanprestasi sebagaimana yang diatur pada UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.** Sehingga apabila Penggugat keberatan terkait dengan pelelangan maka PPAT / Notaris sudah seharusnya dimasukan sebagai pihak dalam perkara a quo.



5. Bahwa Penggugat terikat secara Hukum dengan Tergugat I melalui Perjanjian Kredit hutang piutang, dalam hal ini terdapat Direktur Penggugat bernama Sdr. Nanang Soemindarto yang telah meninggal Dunia dan terdapat ahli waris ybs termasuk sebagai Penggugat sebagaimana juga didalilkan oleh Penggugat.
6. Bahwa Ahli waris Sdr. Nanang Soemindarto sudah sepatutnya turut serta menjadi Penggugat dalam perkara aquo, adapun terdapat nama Tarita Kamardi yang menjadi Ahli waris namun tidak sebagai Pihak dalam perkara aquo, sehingga tidak diikutsertakan seluruh ahli waris dalam perkara aquo mengakibatkan Gugatan ini menjadi kurang Pihak.
7. Bahwa Dengan tidak mengikut sertakan PPAT / Notaris serta seluruh ahli watris sebagai pihak dalam gugatan a quo mengakibatkan bahwa gugatan a quo merupakan **Gugatan yang Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**.

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

Vide :

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

EKSEPSI III

GUGATAN PENGUGGAT PREMATUR

1. Bahwa Dalam posita serta petitum gugatan a quo, Penggugat mendalilkan serta menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Ketua Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai Perbuatan Melawan hukum, Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelaksanaan lelang, Menghukum T I dan T II membayar kerugian Imateriil kepada Para Penggugat,

Halaman 13 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



menyatakan sita jaminan terhadap Obejek sengketa, menghukum T I dan T II mebyara uang paksa, memerintahkan T I untuk membatalkan Proses Lelang tanggal 06 Desember 2023

2. Bahwa Apabila mengacu dalil-dalil dan tuntutan gugatan Pengugat tersebut diatas serta yang menyangkut objek perkara pada perkara a quo, Lelang yang dipermasalahkan Penggugat telah terjadi maka sudah sepatunya Penggugat mengajukan Perlawanan terhadap Lelang pada saat akan dilakukan proses lelang , namun dalam hal ini Penggugat mengajukan Gugatan PMH..

3. Bahwa Dalam hal ini Gugatan Penggugat telah melewati peristiwa hukum yang dipermasalahkan, oleh karena itu gugatan Penggugat yang mempermasalahkan terkait dengan pelelangan dengan dalil tuntutan serta objek yang sama pada perkara a quo sangat lah tidak tepat karena gugatan a quo seharusnya telah melewati waktunya dari Peristiwa hukumnya.

M A K A : Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat sebagai gugatan yang Prematur dan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatannya tidak dapat diterima.

EKSEPSI III

Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuure Libel*)

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tanpa ada dasar hukum yang jelas serta membuat *fundamentum petendi* yang mengada-ada tanpa peristiwa dengan perbuatan hukum yang konkrit serta penjelasan dengan bukti-bukti yang valid.

2. Bahwa Pada gugatan a quo Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Ketua Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai Perbuatan Melawan hukum, Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelaksanaan lelang, Menghukum T I dan T II membayar kerugian Imateriil kepada Para Penggugat, menyatakan sita jaminan terhadap Objek Sengketa, menghukum T I dan T II mebyara uang paksa,



memerintahkan T I untuk membatalkan Proses Lelang tanggal 06 Desember 2023.

3. Bahwa Dalil dan tuntutan yang demikian pada gugatan a quo sangat lah tidak jelas mengingat pada faktanya pelelangan/parate eksekusi terhadap objek sengketa tersebut telah selesai dilaksanakan oleh (Tergugat II) guna pengembalian kewajiban dari Penggugat sehingga apa yang dituntut Penggugat dalam gugatan a quo menjadi tidak relevan. Dalam hal ini seharusnya Penggugat mengajukan Perlawanan apabila mempermasalahkan mengenai Lelang yang dilaksanakan, namun dalam hal ini Penggugat mengajukan sebuah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat tidak dapat merumuskan dalam dalil – dalil gugatannya apa yang menjadi isi pikiran dan keluhan sehingga secara menyusun Gugatan aquo secara imajinatif.
4. Bahwa Dengan melihat konstruksi gugatan Penggugat seperti itu terlihat jelas bahwasannya gugatan Penggugat terkesan hanya asal menggugat dengan mencari pembenaran dan alasan yang dibuat- buat tanpa dasar hukum atau acuan hukum yang jelas, **sehingga gugatan yang tidak berdasar tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

M A K A: Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatannya tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang

Halaman 15 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai berikut :

5. Bahwa Terdapat hubungan hutang piutang antara pihak Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku debitur telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berdasarakan Akta Persetujuan membuka Kredit Investasi dan Modal Kerja no 21 tanggal 11 Mei 2016 berupa :
 - a. Kredit Modal Kerja sebesar Rp 4.000.000.000, - jatuh tempo pada 18 Maret 2019.
 - b. Kredit Modal Kerja Withdrawal Approval Rp. 3.393.518.999 jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2019.
 - c. Kredit Investasi sebesar Rp. 1.750.853.522 jatuh tempo pada 09 Maret 2019.
6. Bahwa Terhadap fasilitas kredit tersebut dijamin dengan Hak tanggungan berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 5889 tanggal 18 Maret 2005 sebesar Rp. 1.423.350.000 terhadap SHM No. 271/Kelurahan Tenggilis Moyo, No. 106/ Kelurahan Tenggilis Moyo, No. 107/ Kelurahan Tenggilis Moyo Kelurahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 6997/2013 tanggal 09 September 2013 sebesar RP. 8.572.890.000 terhadap SHGB 624/Kelurahan Kalirungkut, serta mesin2 yang dijamin fidusia sebagaimana yang dialilkna Penggugat pada halaman 4 gugatan.
7. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik atas Sertifikat Hak Milik No. 911/Desa Kapedi atas nama H. Munir, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:
"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan."
8. Bahwa Kemudian Penggugat wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian kredit yang telah disepakati hingga kolektibilitas pinjamanya terus memburuk. **Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I**

Halaman 16 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.

9. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya.
10. Bahwa Karena pertimbangan kondisi tersebut, Penggugat diberikan restrukturisasi kredit hingga 3 (tiga kali). Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat I tidak serta merta melakukan upaya paksa berdasarkan Hak Tanggungan yang telah diberikan secara sukarela oleh Penggugat.
11. Bahwa Dalam hal ini Penggugat telah memberikan peringatan kepada Penggugat, Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :
- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 0417/KC-IX/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021
 - b. Surat Peringatan Kedua No. B. 0796/KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 3 Maret 2021;
 - c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 1140/KC-XI/ADK/04/2021 tanggal 06 April 2021.

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut diatas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur ybs jauh hari sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melakukan pembayaran pinjamannya sehingga Tergugat I tidak mengajukan permohonan



lelang pada KPKNL Pamekasan (Tergugat II). Namun terlihat Penggugat tidak memiliki itikad baik setelah diberikan kesempatan berkali – kali dengan peringatan, restrukturisasi serta kesempatan lainnya yang dilewatkan Penggugat untuk menunjukkan itikad baik.

11. Bahwa Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.
12. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada Tergugat II, untuk melakukan Upaya parate eksekusi.
13. Bahwa Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh (Tergugat II), Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur
14. Bahwa Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang dari lelang pertama hingga lelang terakhir.
15. Bahwa Dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang– Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah dilakukan perubahan sebagaimana Petunjuk Pelaksanaan Lelang No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menuntut bahwa pelaksanaan lelang tersebut tidak sah maupun batal. **Pada perkara a quo, Penggugat keberatan dengan Parate Eksekusi /Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat Nampak sekali bahwa dalil dan tuntutan Penggugat tidak relevan dengan fakta yang ada. Apabila Penggugat memiliki itikad baik, seharusnya Penggugat melakukan kewajibannya yaitu melakukan pelunasan pembayaran pada kredit jatuh tempo.** Sebagai pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim, melihat dalil-dalil dan tuntutan gugatan Pengugat pada perkara a quo serta terkait dengan objek perkara . Terhadap perkara tersebut Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sumenep telah memutus gugatan



tidak dapat diterima. Kemudian terhadap putusan tersebut Munir (Tergugat III) telah mengajukan upaya hukum banding dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumenep sebagaimana tercantum pada putusan dengan nomor perkara 464/PDT/2021/PT SBY. Kemudian Munir (Tergugat III) mengajukan upaya hukum kasasi dimana saat ini Mahkamah Agung belum menjatuhkan putusan terhadap perkara tersebut.

Hal tersebut menegaskan bahwa Gugatan a quo merupakan akal-akalan Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Penggugat selaku Debitur lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati dengan Tergugat I.

16. Bahwa Sampai dengan saat ini, Tergugat I merupakan pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, apabila pihak debitur termasuk Penggugat masih tetap tidak kooperatif dengan tidak melaksanakan kewajibannya pada Tergugat I, berdasar **Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah dilakukan perubahan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** maka Tergugat I akan kembali mengajukan permohonan lelang / Parate Eksekusi kembali atas Sertifikat Hak yang telah diserahkan secara pada Pamekasa PTergugat II.

Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

23. Bahwa Selanjutnya Tergugat I akan meluruskan dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat telah membayar bunga dan kewajiban pokok sebesar Rp 1.010.000.000,- (Satu Milyar Sepuluh Juta Rupiah) namun sama sekali tidak membayar atau tidak mengurangi pinjaman pokok bahkan Tergugat I telah membebani bunga melebihi pinjaman pokok sebesar Rp 2.015.981.451,- (Dua Milyar Lima Belas Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Empat Ratus Lima Puluh Satu Rupiah).



Dalil tersebut sangat lah tidak tepat dan tidak berdasar dan terkesan Penggugat hanya mencari pembenaran terhadap wanprestasinya debitur (termasuk Penggugat).

25. Bahwa Dapat Tergugat I tegaskan bahwa sesuai dengan Addendum/Perubahan Perjanjian Kredit yang terakhir yaitu sesuai dengan Akta Addendum No. 30 tanggal 17 Februari 2011 yang telah disepakati antara pihak Tergugat I selaku kreditur dengan Hj. Aminatuz Zahra (Penggugat) dan H. Munir selaku Debitur dapat diketahui jenis Kredit yang telah dinikmati oleh Debitur yaitu KMK (Kredit Modal Kerja). Sesuai dengan Akta Addendum No. 30 tanggal 17 Februari 2011, pada Pasal 1 mengenai Jumlah, Bentuk dan Penggunaan Kredit angka 1 mengatur bahwa :

1. Untuk kepentingan pengambil kredit, maka Bank menyediakan Fasilitas Kredit pada Kantornya di Sumenep, dalam jenis Kredit Modal Kerja (KMK) yang dilaksanakan secara rekening koran dengan jumlah maksimum CO (Credit Pverseenkomst) menurun sebesar Rp 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jadwal angsuran sebanyak (4) empat kali yang dibayar setiap enam bulan sekali dengan perincian sebagai berikut :

(3) tiga kali angsuran yaitu pada bulan Agustus (2011) dua ribu sebelas bulan Februari (2012) dua ribu dua belas bulan Agustus (2012) dua ribu dua belas masing-masing sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)

(1) satu kali angsuran yaitu pada bulan Februari (2013) tahun dua ribu tiga belas sebesar Rp 1.485.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)

Untuk selanjutnya pada Pasal 3 mengenai Bunga dan Denda Bunga angka 2 dan 3 mengatur :

2. Cara perhitungan Bunga :

2.1 Bunga dihitung dari hari ke hari.

2.2 Mutasi debit (pengambilan) baik tunai atau pemindah bukuan maupun melalui kliring, hari/tanggal valuta adalah hari terjadinya mutasi atau seketika mulai berbunga pad hari mutasi debit.

2.3 Mutasi kredit (penyetoran) tunai atau pemindahbukuan baik dalam satu kantor maupun antar Bank dengan menggunakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit nota melalui kliring, hari/tanggal valuta adalah hari mutasi seketika mulai berbunga pada hari mutasi atau seketika berbunga pada hari mutasi tersebut.

2.4 Mutasi kredit (penyetoran) dengan warkat kliring hari/tanggal valuta atau mulai berbunga pada hari berikutnya dari mutasi mutasi kredit.

2.5 Setiap bulan bulan dihitung sesuai dengan hari sebenarnya.

2.6 Satu tahun dihitung = 365 hari.

2.7 Jika dalam satu hari terjadi beberapa mutasi debet atau kredit maka hari/tanggal valuta ditentukan oleh masing-masing mutasi tersebut.

3. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan pembayaran/penurunan maksimum kredit yang dimaksud Pasal 1 dan Pasal 3 ayat 1 diatas, baik tunggakan pokok maupun bunga, maka PENGAMBIL KREDIT akan dikenakan denda bunga (penalty rate) sebesar 50% (lima puluh persen) suku bunga yang berlaku terhadap tunggakan pokok maupun bunga yang harus dibayar secara efektif.

26. Bahwa Dengan demikian jelas bahwa selama jangka waktu kredit berlangsung kewajiban dari Debitur adalah melakukan pembayaran bunga kepada Kreditur/Tergugat I. Lalu apabila Debitur tidak melakukan pembayaran bunga, maka Debitur dikenakan Denda/Penalty atas bunga yang tidak dibayarkan oleh Debitur tersebut. Untuk pokok pinjaman, Debitur wajib melakukan pembayaran pokok pinjaman dengan rincian : Pada bulan Agustus 2011, bulan Februari 2012, bulan Agustus 2012 dengan jumlah masing-masing sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah).

Selanjutnya pada akhir periode jangka waktu / pelunasan pinjaman debitur memiliki kewajiban melakukan pembayaran satu kali pembayaran pokok pinjaman yaitu pada bulan Februari 2013 sebesar Rp 1.485.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah). Hal tersebut sejalan dengan karakteristik fasilitas Kredit Modal Kerja dimana kewajiban Debitur yaitu membayar bunga tiap bulannya, sedangkan pembayaran pokok pinjaman dilakukan pada waktu yang telah diperjanjikan dan atau akhir periode jangka waktu / pelunasan pinjaman. Dengan demikian apabila Debitur melakukan pembayaran bunga

Halaman 21 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



maka pada bulan yang bersangkutan maka kolektibilitas Debitur tetaplah lancar dan tidak terhitung menunggak, lain halnya apabila Debitur tidak melakukan pembayaran bunga, maka selanjutnya kewajiban Debitur selain wajib melakukan pembayaran bunga juga wajib melakukan pembayaran Denda/Penalty serta kolektibilitas pinjaman Debitur turut memburuk.

Mengenai dalil yang menyatakan Penggugat telah membayar bunga dan kewajiban pokok sebesar Rp 1.010.000.000,- (Satu Milyar Sepuluh Juta Rupiah) namun sama sekali tidak mengurangi pinjaman pokok bahkan Tergugat I telah membebani bunga melebihi pinjaman pokok sebesar Rp 2.015.981.451,- (Dua Milyar Lima Belas Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Empat Ratus Lima Puluh Satu Rupiah) sangat tidak tepat karena pada faktanya debitur tidak melaksanakan pembayaran bunga maupun pokok seperti yang telah diperjanjikan dalam Akta Addendum No. 30 tanggal 17 Februari 2011 (wanprestasi). **Dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Hj. Aminatuz Zahra (Penggugat) dan H. Munir dengan Tergugat I, kewajiban yang ditanggung oleh Hj. Aminatuz Zahra (Penggugat) dan H. Munir selaku Debitur yaitu meliputi pembayaran pokok dan atau bunga yang harus dibayarkan pada waktu yang telah ditetapkan. Jumlah kewajiban debitur terus bertambah mengingat adanya kewajiban pembayaran bunga dan atau pokok yang tidak oleh debitur pada waktu yang telah ditetapkan sehingga muncul denda tunggakan kredit. Terlebih lagi kredit debitur telah jatuh tempo sejak tanggal 17 Februari 2013. Bertambahnya denda yang terus berjalan merupakan konsekuensi terhadap wanprestasinya debitur. Hal ini bukannya tidak diketahui oleh Penggugat karena perhitungan hal tersebut telah sama-sama diketahui dan dipahami baik oleh Kreditur maupun Debitur di hadapan Notaris ketika dilaksanakan akad kredit (penandatanganan perjanjian kredit antara Debitur dan Kreditur serta perubahannya). Pihak Tergugat I juga telah melakukan penagihan termasuk negosiasi dan penagihan atas kewajiban debitur namun hal tersebut tidak mendapat tanggapan yang baik dari pihak debitur.**

Halaman 22 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



27. Bahwa Sampai dengan saat ini Tergugat I merupakan pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep. Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Hal tersebut sesuai dengan **Pasal 6 UU Hak Tanggungan** yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya pada **Pasal 20 UU Hak Tanggungan** menyatakan :

- Apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan/tanpa memerlukan fiat eksekusi ;
- Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada Kantor lelang/Pejabat Lelang.

28. Bahwa

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan. Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari ketua pengadilan.

29. Bahwa

Selanjutnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur lebih khusus dalam **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah dilakukan perubahan sebagaimana Peraturan**



Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah dilakukan perubahan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Upaya penyelesaian kredit menunggak debitur atas dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Bukankah penjualan lelang agunan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat para debitur wanprestasi.

30. Bahwa

Jadi, jika pada akhirnya Debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya (gagal bayar/wanprestasi), maka Kreditur tidak serta-merta mengalami kerugian melainkan berhak melakukan penjualan agunan tersebut dengan mengumumkan pelaksanaan eksekusi agunan debitur tersebut. Tujuannya untuk diketahui khalayak ramai sehingga dapat memancing keinginan pihak-pihak ketiga yang berminat untuk membeli agunan tersebut dan mendaftar sebagai peserta lelang. Dengan adanya peserta lelang (dan pada akhirnya muncul pemenang lelang) tersebut, diharapkan dapat menghindarkan Kreditur dari kerugian finansial akibat gagal bayar piutang yang disebabkan oleh Debitur bermasalah.

Jika menilik kembali kredit bermasalah Debitur Penggugat, Tergugat I telah seringkali melakukan penagihan baik 3 (tiga) kali mengirimkan Surat Peringatan dalam upaya penagihan kewajiban debitur terhadap Tergugat I memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur yang bersangkutan. Bahkan pada agenda mediasi, Tergugat I telah beritikad baik dengan menawarkan pengurangan bunga dan denda atas kewajiban debitur namun debitur masih tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I selaku Kreditur. Segala upaya dari Tergugat tidak memperoleh

Halaman 24 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



tanggapan yang serius dari Debitur. Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya tidak ada itikad baik dari Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya

33. Bahwa Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah dilakukan perubahan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum.

34. Bahwa Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (*schuld*);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat I.

37. Bahwa Terhadap tuntutan serta merta yang terdapat pada perkara a quo dapat kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang



mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*hand schrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan."*

38. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut.

39. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat I jelaskan di atas bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.

MAKA : Atas dasar fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas kiranya telah cukup dasar hukum bagi Tergugat I untuk memohon dengan hormat kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, sudilah kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan dengan putusan baru dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat seluruhnya Ditolak,



atau setidaknya tidak diterima PK adalah Pemohon PK yang sah dan beritikad baik

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo untuk semua tingkat peradilan

Selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II juga telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II tegaskan, objek sengketa dalam gugatan a quo adalah :
 - a. Sebidang tanah bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 624 luas 771 m² atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Jalan Raya Tenggilis Mejoyo No.121 Blok AA-1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya.
 - b. 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan sesuai :
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) 106 luas tanah 211 m²,
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) 107 luas tanah 704 m²,
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) 271 luas tanah 248 m².

Ketiganya atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya.

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 633/BSS-SBY/Coll-L/IX/2023 tanggal 16 November 2023 pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara KPKNL Surabaya in casu Tergugat II atas jaminan kredit milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena nilai limit lelang di bawah harga pasar.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Dalam Posita Penggugat nomor 12 menyatakan bahwa nilai limit yang diajukan Tergugat I adalah nilai Limt yang tanpa dasar, karena tanpa dilakukan penghitungan atau penilaian oleh Penaksir Independen atau KJPP yang mempunyai kualifikasi, sehingga dapat dikatakan itu merupakan perbuatan melawan hukum (PMH).
5. Bahwa menurut Penggugat, tindakan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Penggugat menuntut agar pelaksanaan lelang dibatalkan dan menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi *immaterial* sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat.
6. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti telah melakukan cidera janji terhadap Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 34 tanggal 18 Maret 2005; Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi Nomor: 35 tanggal 13 Juli 2010; Perubahan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 36 tanggal 11 November 2010; Persetujuan Perpanjangan Dan Penggantian Barang Jaminan Serta Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tanggal 09 Oktober 2013, Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 65 tanggal 28 Januari 2015, dan dengan adanya:
 - 1) Surat Peringatan Pertama Nomor: B.0417/KC-IX/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021;
 - 2) Surat Peringatan Kedua Nomor: B.0796/KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 03 Maret 2021;
 - 3) Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.1140/KC-IX/ADK/04/2021 tanggal 06 April 2021;yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I dan ditujukan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya.
 - b. Bahwa penetapan nilai limit atas objek dilakukan oleh Penjual *in casu* Terlawan III, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan **“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”**.

Halaman 28 Putusan Nomor 1315/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)



c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya:

- *Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual, berdasarkan:*
 - a) laporan hasil penilaian oleh Penilai;**
 - b) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau**
 - c) harga perkiraan sendiri.**
- *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*
- *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

d. Bahwa selanjutnya, sebelum dilakukan pelelangan, Penjual *in casu* Tergugat I telah melakukan penilaian berdasarkan Laporan Penilaian Aset yang dilakukan oleh KJPP AREYANTI DAN REKAN :

- 1) No. : 07555/2.0180-00/PI/07/024/I/IX/2023 tanggal 05 September 2023 diperoleh **nilai pasar sebesar Rp9.018.000.000,- (sembilan milyar delapan belas juta rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp4.509.000.000,- (empat milyar lima ratus sembilan juta rupiah).**
- 2) No. : 07555/2.0180-00/PI/07/024/I/IX/2023 tanggal 05 September 2023 diperoleh **nilai pasar sebesar Rp6.366.000.000,- (enam milyar tiga ratus enam puluh enam juta rupiah dan nilai likuidasi sebesar Rp3.502.000.000,- (tiga milyar lima ratus dua juta rupiah).**

7. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 29 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 06 Desember 2023, dengan hasil :

- **Laku terjual atas obyek** Sebidang tanah bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 624 luas 771 m2 atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Jalan Raya Tenggilis Mejoyo No.121 Blok AA-1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, **Pembeli Lelang aalah Andi Steven Liono, in casu** Pihak Intervensi **sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 2680/45/2023 tanggal 6 Desember 2023.**
- **Tidak terjual , atas obyek** 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan sesuai :
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) 106 luas tanah 211 m2,
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) 107 luas tanah 704 m2,
 3. Sertifikat Hak Milik (SHM) 271 luas tanah 248 m2.

Ketiganya atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya.

II. DALAM EKSEPSI

- Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan jelas telah diatur bahwa:
 - k. gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;" dan
 - l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h"
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual

Halaman 30 Putusan Nomor 1315/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 berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka sudah sangat tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.
3. **Pokok Permasalahan A Quo Berawal Dari Cidera Janji Atas Perjanjian Kredit**
 - a. Bahwa sangat jelas bahwa pokok permasalahannya dalam gugatan a quo adalah cidera janji atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat.
 - b. Bahwa dalam perkara a quo, Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 34 tanggal 18 Maret 2005; Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi Nomor: 35 tanggal 13 Juli 2010; Perubahan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 36 tanggal 11 November 2010; Persetujuan Perpanjangan Dan Penggantian Barang Jaminan Serta Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tanggal 09 Oktober 2013, Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 65 tanggal 28 Januari 2015 adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan :
 - 1) Sebidang tanah bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 624 luas 771 m2 atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Jalan Raya Tenggilis Mejoyo

Halaman 31 Putusan Nomor 1315/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

No.121 Blok AA-1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya.

2) 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan sesuai :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) 106 luas tanah 211 m2,
- Sertifikat Hak Milik (SHM) 107 luas tanah 704 m2,
- Sertifikat Hak Milik (SHM) 271 luas tanah 248 m2.

Ketiganya atas nama Insinyur Nanang Soemindato, terletak di Kelurahan Tengilis Mejoyo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya.

- c. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sesuai dengan klausul dalam perjanjian kredit, Penggugat telah setuju untuk menyerahkan jaminan utang objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebagaimana tertuang dalam **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 5889/2005 tanggal 13 Juni 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 31/2005 tanggal 18 Maret 2005; Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 6997/2013 tanggal 28 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 172/2013 tanggal 9 Okober 2013.**
- d. Bahwa hal tersebut dikuatkan pula dalam klausul pada **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 31/2005 tanggal 18 Maret 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 172/2013 tanggal 9 Oktober 2013**, bahwa apabila Penggugat selaku debitur cidera janji, maka **Penggugat telah memberi kuasa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku pemilik agunan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**
- e. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat selaku debitur **tidak mampu membayar utangnya** kepada Tergugat I, padahal Penggugat telah diperingatkan secara patut dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Bahwa mengingat Penggugat selaku debitur tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara

Halaman 32 Putusan Nomor 1315/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)



patut, maka guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT dan klausul yang juga telah disepakati debitur dalam perjanjian kredit, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan pertama atas objek sengketa kemudian melakukan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II.

g. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi adalah keadaan ketika suatu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi/lalai memenuhi kesepakatan dalam suatu perikatan, dalam situasi-situasi sebagai berikut:

- 1) tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukan sesuai perjanjian;
- 2) melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian;
- 3) **melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian; atau**
- 4) melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

h. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, Penggugat telah terlambat melakukan pembayaran angsuran kreditnya, sehingga dengan demikian jelas Penggugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi karena dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kreditnya terlambat/tidak tepat waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.

i. Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan cidera janji atas perjanjian *a quo* (*vide* Pasal 1238 KUH Perdata), dan guna melaksanakan isi perjanjian kredit tersebut dan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, Tergugat I selaku kreditur berhak melakukan upaya-upaya untuk memulihkan piutangnya, sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit dimaksud, berupa eksekusi dan penjualan atas objek sengketa melalui mekanisme lelang.

j. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata berlakulah asas *pacta sunt servanda*, yang artinya perjanjian berlaku layaknya undang-undang bagi Para Pihak pembuatnya. Dengan demikian,

Halaman 33 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



klausul-klausul dalam Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 34 tanggal 18 Maret 2005; Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi Nomor: 35 tanggal 13 Juli 2010; Perubahan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 36 tanggal 11 November 2010; Persetujuan Perpanjangan Dan Penggantian Barang Jaminan Serta Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tanggal 09 Oktober 2013, Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 65 tanggal 28 Januari 2015, pun mengikat pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, salah satunya mengikat Penggugat selaku debitur.

- k. Bahwa apabila dalil-dalil gugatan Penggugat dicermati lebih lanjut, terlihat jelas bahwa Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu cedera janji dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang dilakukan Penggugat dengan memposisikan dirinya sebagai korban yang seolah-olah menempatkan perjanjian yang sebenarnya sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sebagai perjanjian yang tidak sah dan berupaya mengambil keuntungan dari hal tersebut. Tindakan tersebut justru menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas kewajiban yang secara sadar telah diperjanjikannya.
- l. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

- a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 34 tanggal 18 Maret 2005; Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi Nomor: 35 tanggal 13 Juli 2010; Perubahan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 36 tanggal 11 November 2010; Persetujuan Perpanjangan Dan

Halaman 34 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggantian Barang Jaminan Serta Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tanggal 09 Oktober 2013, Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 65 tanggal 28 Januari 2015.

- b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- c. Bahwa *in casu* telah terjadi *cidera janji* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.
- e. Bahwa dalam APHT, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- 1) *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- 2) *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*

Halaman 35 Putusan Nomor 1315/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)



- 3) *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;*
 - 4) *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*
 - 5) **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;**
 - 6) *janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*
 - 7) *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
 - 8) *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;*
 - 9) *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;*
 - 10) *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;*
 - 11) *janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).*
- f. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam ketentuan **Pasal 2 Akta Pemberian Hak**



Tanggungan (APHT) Nomor: 31/2005 tanggal 18 Maret 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 172/2013 tanggal 9 Oktober 2013, apabila debitur *in casu* Penggugat tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk **menjual objek jaminan secara lelang di hadapan umum, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan**. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

- g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

5. Penentuan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam posita gugatannya halaman 6 (enam) angka 12 (dua belas) yang pada pokoknya Penggugat merasa dirugikan karena nilai limit/nilai jual lelang di bawah harga pasar.
- b. Bahwa dalil/alasan tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena didasarkan pada hal sebagai berikut:
- 1) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (25) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas dinyatakan, "**Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual**".
 - 2) Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, apabila suatu benda telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka pemegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki kewenangan untuk melakukan segala tindakan antara lain menjual barang jaminan apabila terjadi kredit macet.



3) Bahwa dalam lelang *a quo*, penentuan harga limit telah diatur tata caranya dalam **Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang pada pokoknya:

A. Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual, berdasarkan:

- a. **laporan hasil penilaian oleh Penilai;**
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

B. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

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

c. Bahwa selanjutnya, sebelum dilakukan pelelangan, Penjual *in casu* Tergugat I telah melakukan penilaian oleh Penilai atas barang yang akan dilelang, hal ini tertuang dalam Laporan Penilaian Aset yang dilakukan oleh KJPP AREYANTI DAN REKAN :

1) No Laporan: 07555/2.0180-00/PI/07/024/I/IX/2023 tanggal 05 September 2023 diperoleh nilai pasar sebesar **Rp9.018.000.000,- (sembilan milyar delapan belas juta rupiah)** dan nilai likuidasi sebesar **Rp4.509.000.000,- (empat milyar lima ratus sembilan juta rupiah)**.

2) No Laporan: 07556/2.0180-00/PI/07/024/I/IX/2023 tanggal 05 September 2023 diperoleh nilai pasar sebesar **Rp6.366.000.000,- (enam milyar tiga ratus enam puluh enam juta rupiah)** dan nilai likuidasi sebesar **Rp3.502.000.000,- (tiga milyar lima ratus dua juta rupiah)**.

d. Bahwa selanjutnya berdasarkan nilai limit tersebut, Pejabat Lelang melakukan proses pelelangan dengan sistem penawaran naik-naik

Halaman 38 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal (harga lelang), sehingga harga tertinggi lah yang memenangkan lelang, dan terhadap hasil penjualan lelang objek sengketa *a quo* jika laku terjual maka akan diserahkan Tergugat II selaku perantara lelang kepada Tergugat I selaku Penjual.

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

6. Lelang Melalui Perantara Tergugat II Adalah Media / Wadah Penjualan Barang Dengan Jaminan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli

- a. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
- b. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
- 1) **Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007** yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
 - 2) **Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007** yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- c. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara

Halaman 39 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

7. Prosedur Lelang Yang Diperantarai Oleh KPKNL Surabaya *In Casu* Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku Sehingga Tidak Dapat Dibatalkan

- a. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
- b. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan Jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.

Pasal 20 ayat 1 UU HT

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Pasal 6 UU HT

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

- c. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan dari Ida Susana Tri Rahayu, selaku *Pemimpin Cabang* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor: 3588/KC-IX/ADK/10/2023 tanggal 14 Oktober 2023, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 34 tanggal 18 Maret 2005; Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi Nomor: 35 tanggal 13 Juli 2010; Perubahan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 36 tanggal 11 November 2010; Persetujuan Perpanjangan Dan Penggantian Barang Jaminan Serta Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tanggal 09 Oktober 2013, Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 65 tanggal 28 Januari 2015, **Sertipikat Hak Tanggugan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 5889/2005 tanggal 13 Juni 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 31/2005 tanggal 18 Maret 2005; Sertipikat Hak Tanggugan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 6997/2013 tanggal 28 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 172/2013 tanggal 9 Okober 2013.**
- d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

Halaman 41 Putusan Nomor 1315/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) Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 34 tanggal 18 Maret 2005;
- 2) Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi Nomor: 35 tanggal 13 Juli 2010;
- 3) Perubahan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 36 tanggal 11 November 2010;
- 4) Persetujuan Perpanjangan Dan Penggantian Barang Jaminan Serta Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 33 tanggal 09 Oktober 2013;
- 5) Adendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 65 tanggal 28 Januari 2015;
- 6) SHGB No. 624 seluas 771 m² a.n. Insinyur Nanang Soemindarto;
- 7) SHM No.106 seluas 211 m² a.n. Insinyur Nanang Soemindarto, SHM No.107 seluas 704 m² a.n. Insinyur Nanang Soemindarto, SHM No.271 seluas 1.163 m² a.n. Insinyur Nanang Soemindarto.
- 8) Surat Peringatan I Nomor: 0417/KC-IX/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021;
- 9) Surat Peringatan II Nomor: 0796/KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 03 Maret 2021;
- 10) Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor: 1140/KC-IX/ADK/04/2021 tanggal 06 April 2021q;
- 11) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 5889/2005 tanggal 13 Juni 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 31/2005 tanggal 18 Maret 2005;
- 12) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 6997/2013 tanggal 28 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 172/2013 tanggal 9 Oktober 2013.;
- 13) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 54455/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor : 54454/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor: 54455/2023 tanggal 27

Halaman 42 Putusan Nomor 1315/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

November 2023, Nomor : 54457/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor : 54456/2023 tanggal 27 November 2023, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;

- 14) Laporan Penilaian No Laporan: 07555/2.0180-00/PI/07/024/II/IX/2023 tanggal 05 September 2023 dan No Laporan: 07556/2.0180-00/PI/07/024/II/IX/2023 tanggal 05 September 2023 yang dikeluarkan oleh KJPP AREYANTI & REKAN;
- 15) Surat Nomor: B.3593/KC-IX/ADK/10/2023 tanggal 04 Oktober 2023, perihal Daftar Rincian Hutang dan Harga Limit Obyek Lelang;
- 16) Surat Pernyataan Nomor: B.3590/KC-IX/ADK/10/2023 tanggal 04 Oktober 2023, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
 - a) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, bertanggungjawab penuh atas besaran nilai limit lelang;
 - b) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selaku Penjual bertanggungjawab apabila ada gugatan pidana maupun perdata;
 - c) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selaku penjual bertanggungjawab terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.
- 17) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 7 November 2023;
- 18) Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 22 November 2023.
- e. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan kewenangan yang diberikan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT serta untuk melaksanakan klausul dalam APHT 31/2005, 172/2013, yakni:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor 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:

Halaman 43 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.
- 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
- 4) Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
- 5) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.
- 6) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

maka Tergugat I kemudian mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II.

- f. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, Tergugat I diwajibkan untuk melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang yang salah satunya yaitu surat peringatan/teguran dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan dokumen-dokumen tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat I selaku penjual dalam pelelangan *a quo*.
- g. Bahwa Tergugat I kemudian menyampaikan kepada Tergugat II mengenai limit harga lelang atas objek perkara *a quo* melalui Surat Nomor: B.3593/KC-IX/ADK/10/2023 tanggal 04 Oktober 2023, perihal Daftar Rincian Hutang dan Harga Limit Obyek Lelang.
- h. Bahwa untuk sahnya pelelangan, Tergugat I juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 54455/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor : 54454/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor: 54455/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor : 54457/2023 tanggal 27 November 2023, Nomor : 54456/2023 tanggal 27 November 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yang menerangkan

Halaman 44 Putusan Nomor 1315/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 sesuai dengan dokumen pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, atas objek sengketa *a quo* telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Tergugat I.

- i. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi *a quo*, Tergugat II kemudian melakukan analisis kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen-dokumen persyaratan lelang berupa:

- 1) salinan/fotokopi perjanjian kredit;
- 2) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
- 3) salinan/fotokopi perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
- 4) salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi;
- 5) salinan/fotokopi surat pernyataan dari kreditur; dan
- 6) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur.

- j. Bahwa mengingat dokumen-dokumen permohonan telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, oleh karenanya telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 11 PMK Lelang dengan tegas diatur bahwa:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

- k. Bahwa guna menindaklanjuti permohonan lelang dari Tergugat I tersebut yang telah lengkap administrasi dan formilnya, maka Tergugat II kemudian menerbitkan surat No.: S-6804/KNL.1001/2023 tanggal 1 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- l. Bahwa Tergugat I selaku penjual juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat selaku debitur melalui surat Nomor: B.2488/KC-IX/ADK/11/2023 tanggal 7 November 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan.
- m. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I selaku Penjual



melalui selebaran 7 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 22 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

- n. Bahwa dapat Tergugat II tambahkan dalam pelaksanaan lelang dimaksud, terhadap objek jaminan utang (objek sengketa) **Laku terjual atas obyek** Sebidang tanah bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 624 luas 771 m2 atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Jalan Raya Tenggilis Mejoyo No.121 Blok AA-1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, **Pembeli Lelang aalah Andi Steven Liono in casu Pihak Intervensi, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 2680/45/2023 tanggal 6 Desember 2023.**
- o. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa Tergugat II dalam melaksanakan proses dan pelaksanaan pelelangan terhadap objek sengketa telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkas permohonan lelang dimaksud juga telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, sehingga secara administratif formil sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk dilanjutkan proses pelelangannya. Oleh karena itu, apa yang dilakukan oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dan tercatat dalam **Risalah Lelang Nomor: 1680/45/2023 tanggal 6 Desember 2023** adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- p. Bahwa mengingat pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan PMK Lelang, lelang tersebut adalah sah secara hukum.
- q. Bahwa selain itu, Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat II merupakan **akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian**

Halaman 46 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang..

- r. Bahwa sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (*wettenlijke form*), dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu (*openbare ambtenaren*) di tempat akta tersebut dibuat.
 - s. Bahwa berdasarkan pasal tersebut, risalah lelang merupakan akta otentik karena memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara dimaksud, yakni:
 - a. Bentuk risalah lelang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (*vide* Pasal 37, 38, dan 39 *Vendu Reglement*);
 - b. Risalah lelang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang (pejabat lelang) (*vide* Pasal 1a jo. Pasal 35 *Vendu Reglement*); dan
 - c. Risalah lelang dibuat di wilayah kerja pejabat umum yang bersangkutan, yang dalam hal ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan (*vide* Pasal 3 *Vendu Reglement*).
 - t. Bahwa dengan demikian, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, risalah lelang memiliki **kekuatan pembuktian yang material dan merupakan alat bukti yang sah serta sempurna bagi para pihak.**
- 8. Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum**
- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugat yang menuntut pembayaran ganti kerugian *immaterial* sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Para Tergugat secara tanggung renteng, dan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.



- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat.
- d. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

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

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

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

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

3) **Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg:**

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

9. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

- a. 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.

- b. 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 kredit *a quo*.
- c. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian kredita *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 Tergugat I dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat I. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

10. Tanggapan Atas Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Dan Permohonan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Para Penggugat

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat sebagaimana dalam positanya pada angka 17 (tujuh belas) halaman 7 (tujuh) s.d. 8 (delapan) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslag*) terhadap obyek perkara.
- b. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- c. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan kembali, bahwa Penggugat sebagai debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, in



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu Tergugat I, telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I. Bahwa sebagai debitur, Penggugat memiliki konsekuensi tanggung jawab untuk melunasi utangnya tersebut kepada pihak bank dalam waktu yang telah disepakati sebelumnya.

- d. Bahwa dalam perkara *a quo*, alih-alih menyelesaikan kewajiban pelunasan utangnya tersebut, Penggugat malah mengajukan gugatan *a quo* kepada PT. Bank Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, *in casu* Tergugat I dan KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II serta memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.
- e. Bahwa oleh karena itu, menjadi tidak beralasan apabila Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan karena pada kenyataannya Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat sebenarnya adalah pihak yang tidak layak untuk mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.
- f. Bahwa dengan demikian, terhadap barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada pihak Bank, maka terhadap barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan dan berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.
- g. Bahwa selanjutnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi.
- h. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan **Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, pada angka 4** Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

Halaman 50 Putusan Nomor 1315/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) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
 - 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- i. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
 - j. Bahwa telah ditegaskan pula dalam **SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil** yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam **Butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"**. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
 - k. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 2680/45/2023 tanggal 6 Desember 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I juga telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, **Turut Tergugat I** menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada **Turut Tergugat I**, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya **Turut Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Atas Dasar Perbuatan Wanprestasi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat lainnya atas tanah :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 624/Kalirungkut.
 - Sertipikat Hak Milik No. 106/Tenggilis Mejoyo.
 - Sertipikat Hak Milik No. 107/Tenggilis Mejoyo.
 - Sertipikat Hak Milik No. 271/Tenggilis Mejoyo.

Halaman 52 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Gugatan Penggugat **Salah Pihak (Error in Persona)**
Berdasarkan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pemekaran Kantor Pertanahan Kota Surabaya,
Dalam Pasal 2 Ayat (1)

- menjelaskan bahwa **“WILAYAH KERJA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I** meliputi 16 (enam belas) **Kecamatan :**

1	Karangpilang	9.	Asemrowo
2	Sawahan	10	Sukomanunggal
3	Tandes	11	Pakal
4	Lakarsantr	12	Sambikerep
5	Gayungan	13	Benowo
6	Jambangan	14	Tegalsari
7	Dukuh Pakis	15	Wonokromo
8	Wiyung	16	Wonocolo

Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) menyebutkan bahwa

- **“WILAYAH KERJA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA 2** meliputi 15 (lima belas) **Kecamatan :**

1	Genteng	9.	Rungkut
2	Bubutan	10	Tenggilis Mejoyo
3	Simokerto	11	Gunung Anyar
4	Semampir	12	Sukolil
5	Kenjeran	13	Mulyorejo
6	Bulak	14	Pabean Cantikan

Halaman 53 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



.		.	
7	Tambaksari	15	Krembangan
.		.	
8	Gubeng		

a. Sesuai Gugatan Para Penggugat obyek gugatan di dalam perkara *a quo* adalah berupa sebidang tanah dengan bangunan berupa :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 624/Kalirungkut.
- Sertipikat Hak Milik No. 106/Tenggilis Mejoyo.
- Sertipikat Hak Milik No. 107/Tenggilis Mejoyo.
- Sertipikat Hak Milik No. 271/Tenggilis Mejoyo

Sehingga sangat keliru apabila **Turut Tergugat I** dilibatkan dalam Perkara *a quo*.

4. Bahwa, Gugatan Para Penggugat yang ditujukan pada **Turut Tergugat I** adalah Kabur (***Obscuur Libel***), dengan pertimbangan yuridis antara lain :

- Kapasitas **Turut Tergugat I** adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Para Penggugat dengan Para Pihak Tergugat lainnya atas tanah *a quo*, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum, sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk menjadikan **Turut Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- Di dalam gugatan Para Penggugat tidak dijelaskan secara runtut dan jelas kesalahan **Turut Tergugat I** sehingga pihak Para Penggugat menjadikan **Turut Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara ini.
- Para Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik yang menjadi tuntutan Para Penggugat kepada **Turut Tergugat I**, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas.
- Para Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan mereka kepada **Turut Tergugat I** selain untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima..

5. Bahwa, Berdasarkan hal - hal tersebut diatas **Turut Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :
- Gugatan Para Penggugat **Salah Pihak (Error in Persona)**;
 - Gugatan Para Penggugat yang ditujukan pada **Turut Tergugat I** adalah Kabur (*Obscuur Libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban **Turut Tergugat I** Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban **Turut Tergugat I** Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya **Turut Tergugat I** menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, karena Obyek Hak atas Tanah yang disengketakan dalam Gugatan *aquo* bukanlah Hak atas Tanah yang masuk dalam wilayah administrasi Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I tidak dapat memberikan penjelasan lebih lanjut terkait dengan sengketa tanah dalam perkara a quo.
3. Bahwa, Terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh **Turut Tergugat I** mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya
4. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, **Turut Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi **Turut Tergugat I** seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban **Turut Tergugat I** seluruhnya;
- Menolak Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Tergugat I** seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Tergugat I** tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 55 Putusan Nomor 1315/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)



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II juga telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena antara posita dan petitum saling tidak ada sangkut paut dengan Turut Tergugat II**

Dari konteks ini Turut Tergugat III ingin bertanya kepada Penggugat dimana letak kesalahan Turut Tergugat III dalam perkara ini? Penggugat tidak menguraikannya secara jelas dan gamblang, dan dalam gugatan juga tidak disebutkan apa yang menjadi kesalahan dari Turut Tergugat II, disamping itu Penggugat juga tidak menyebutkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung maupun peraturan perundang-undangan terkait letak kesalahan dari Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat. Dengan demikian sudah kewajiban dari Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

3. Bahwa **Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat**

gugatan penggugat tidak menguraikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, Penggugat hanya menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya dalam dalil – dalil gugatannya, padahal syarat formil suatu gugatan adalah adanya perselisihan antar para Pihak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni putusan MA-RI nomor. 4.K./Sip/1958, Tanggal 13 Desember 1958; **yang menyatakan bahwa syarat formil daripada Gugatan adalah Syarat Mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak, oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat II maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).**



4. Bahwa Dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa **Gugatan Penggugat salah alamat**, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Tergugat II mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dan duplik dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
3. Bahwa seperti yang diuraikan dalam Eksepsi Turut Tergugat II baik dalam Posita maupun Petitum tidak diuraikan tentang keterlibatan dalam perkara a quo yang merugikan Penggugat, maka sudah sewajarnya apabila Turut Tergugat II harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan a quo harus ditolak, dan pihak Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi, malah justru Turut Tergugat melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. **Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard):**

5. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi :

Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat II ;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Halaman 58 Putusan Nomor 1315/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan Repliknya secara tertulis dipersidangan tertanggal 5 Juni 2024, kemudian Tergugat II dan Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya masing masing pada tanggal 12 Juni 2024, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan duplik meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu, selanjutnya Replik dan Duplik tersebut selengkapny telah termuat dalam Berita Acara Persidangan yang tidak dapat dipisahkan dari putusan dan turut pula dijadikan dasar pertimbangan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberitanda sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya SURAT PERMOHONAN PEMBATALAN LELANG Yang ditujukan kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Surabaya Rajawali (TERGUGAT I) Tertanggal, 01 Desember 2023, diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya SURAT PERMOHONAN PEMBATALAN LELANG Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya (TERGUGAT II) Tertanggal, 01 Desember 2023, diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Aset Terletak di Jl. Rungkut Mejoyo Utara AA No. 1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya Tertanggal, 19 Januari 2024, diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Aset Terletak di Jl. Rungkut Mejoyo Utara AA No. 1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya Tertanggal, 10 November 2020, diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2023 Yang beralamat di Jl. Rungkut Mejoyo Utara AA No. 1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, diberi tanda **P-5**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberitanda sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta persetujuan membuka Kredit No. 34 tanggal 18 Maret 2005 yang dibuat secara Notariil, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta persetujuan membuka Kredit Modal Kerja No. 35 tanggal 13 Juli 2010 yang dibuat secara Notariil, diberi tanda TI-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi No. 36 tanggal 11 November 2010 yang dibuat secara Notariil, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit No. 65 tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat secara Notariil, diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Persetujuan Perpanjangan dan Penggantian Barang Jaminan serta Addendum Persetujuan membuka Kredi No. 32 tanggal 09 Oktober 2013 yang dibuat secara Notariil, diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Persetujuan Perpanjangan dan Penggantian Barang Jaminan serta Addendum Persetujuan Mmembuka Kredit No. 33 tanggal 09 Oktober 2013 yang dibuat secara Notariil, diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 6997/2013 tanggal 28 Nopember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II, diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 172/2013 yang dibuat oleh hadapan PPAT Maria Baroroh, diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Tanggungan No. 5889/2005 tanggal 13 Juni 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya, diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Tanggungan No. 6913/2013 tanggal 19 Nopember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II, diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 171/2013 yang dibuat oleh/hadapan PPAT Maria Baroroh, diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. B. 0417/KC-IX/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021, diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. B. 0796/KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 3 Maret 2021, diberi tanda TI-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. B. 1140/KC-XI/ADK/04/2021 tanggal 06 April 2021, diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Prperty Nomor 07555/2.0180-00/PL/07/0124/1/IX/2023 olh KPP Areyanti & Rekan tanggal 05 September 2023, diberi tanda TI-15;

Halaman 60 Putusan Nomor 1315/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 untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberitanda sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I kepada Tergugat II Nomor B-3588/KC-IX/ADK/10/2023 tanggal 04 Oktober 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tergugat II No. S-6804/KNL.1001/2023 tanggal 1 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Tergugat No. B.3590/KC-IX/ADK/10/2023 tanggal 4 Oktober 2023, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/tempel pada tanggal 7 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "memorandum" yang terbit tanggal 22 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari BPN Kota Surabaya II Nomor 54455/2023 tanggal 27 November 2023, diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari BPN Kota Surabaya II Nomor 54454/2023 tanggal 27 November 2023, diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari BPN Kota Surabaya II Nomor 54457/2023 tanggal 27 November 2023, diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari BPN Kota Surabaya II Nomor 54456/2023 tanggal 27 November 2023, diberi tanda TII-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi laporan penilaian tanggal 05 September 2023, diberi tanda TII-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi laporan penilaian tanggal 05 September 2023, diberi tanda TII-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Lelang No. 2680/45/2023 tanggal 06 Desember 2023, diberi tanda TII-12;

Halaman 61 Putusan Nomor 1315/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)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberitanda sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 624/K. Kelurahan Kalirungkut Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya atas nama pemegang hak Insinyur NANANG SOEMINDARTO, diberi tanda TTII-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 106/Kelurahan Tenggilis Mejoyo Kecamatan Rungkut (Tenggilis Mejoyo) Kotamadya Surabaya atas nama pemegang hak Insinyur NANANG SOEMINDARTO, diberi tanda TTII-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 106/Kelurahan Tenggilis Mejoyo Kecamatan Rungkut (Tenggilis Mejoyo) Kotamadya Surabaya atas nama pemegang hak Insinyur NANANG SOEMINDARTO, diberi tanda TTII-3;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti surat, meskipun dipersidangan majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi, meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah Para Penggugat membacakan surat gugatannya, **ANDI STEVEN LIONO**, Tempat/tanggal lahir Surabaya, 17 Mei 1985, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Alamat Kalisari I/26 Kel. Kapasari, Kec. Genteng, Kota Surabaya, kemudian dalam perjalanan proses persidangan memberikan kuasa kepada Didik Handoko, S.H. Advokat yang beralamat di Jl. Kutisari IX No.39 Kel. Kutisari, Kec. Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2024 yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 6 Februari 2024 No.693/HK/II/2024, telah menyerahkan surat permohonan intervensi dalam perkara gugatan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby kepada Majelis Hakim di persidangan pada tanggal 24 Februari 2024, dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Intervensi adalah selaku pihak pemenang lelang atas Lelang yang dilaksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya Rajawali dengan Perantaraan Kantor Kekayaan

Halaman 62 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 2680/45/2023 tertanggal 06 Desember 2023 terhadap obyek lelang yaitu : "sebidang tanah dan bangunan sesuai SHGB No.624 luas 771 m2 atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA - 1 Kelurahan kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya.

2. Bahwa dalam Pelaksanaan Lelang tertanggal 06 Desember 2023, Pemohon Intervensi adalah pemenang lelang dengan harga penawaran tertinggi terhadap obyek lelang yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 624 yang terletak di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA - 1 Kelurahan kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama Insinyur Nanang Soemindarto.
3. Bahwa selaku Pemenang Lelang, Pemohon Intervensi telah melaksanakan seluruh kewajibannya termasuk melakukan pembayaran harga lelang, serta telah melakukan pembayaran biaya-biaya lain terkait dengan lelang atas obyek sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 624 yang terletak di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA-1 Kelurahan kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama Insinyur Nanang Soemindarto.
4. Bahwa Pemohon intervensi dalam mengikuti proses lelang obyek berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 624 yang terletak di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok AA-1 Kelurahan kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, telah mematuhi dan memenuhi semua ketentuan dan tata cara lelang barang agunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor :213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian pembelian obyek sengketa oleh Pemohon Intervensi melalui Lelang adalah sah dan mengikat.
5. Bahwa, oleh karena Pemohon Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik maka harus dilindungi menurut Undang-Undang, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 323 K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa "suatu lelang yang telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli Lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli Lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan Perlindungan hukum", sehingga oleh karenanya kepentingan Pemohon Intervensi harus pula dilindungi hal yang

Halaman 63 Putusan Nomor 1315/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

sama juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.821/K/Sip./1974 tanggal 8 Agustus 1976, bahwa pembelian di muka umum melalui Kantor Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi undang-undang;

6. Bahwa terkait hal tersebut diatas Pemohon Intervensi bermaksud mengajukan Permohonan Peralihan Hak atas dasar lelang (Balik nama) atas SHGB No.624 Luas 771 m2 Kelurahan kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama Insinyur Nanang Soemindarto Ke Kantor Pertanahan Surabaya II, tetapi tidak dapat diproses lebih lanjut karena adanya catatan Perkara Pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor register 1315/Pdt.G/2023/PN.Sby, dimana SHGB No. 624 menjadi obyek sengketa perkara tersebut sesuai dengan informasi dari Petugas Locket di Kantor Pertanahan Surabaya II dan Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya.

Berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, Pemohon Intervensi sangat berkepentingan dalam perkara ini dalam melindungi hak-hak Pemohon intervensi untuk itu Pemohon Intervensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan pemohon intervensi.
2. Memperkenankan Pemohon intervensi untuk memasuki perkara *a quo* dalam membela kepentingan Pemohon sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (tussenkomts).
3. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Penggugat atau Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Para Penggugat Awal telah mengajukan jawaban secara tertulis atas permohonan pemohon intervensi tertanggal **21 Februari 2024**, Tergugat I, Tergugat II, mengajukan jawabannya pada tanggal 6 Maret 2024, sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan jawaban/ tanggapannya atas permohonan intervensi tersebut meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon Intervensi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Sela pada tanggal 24 April 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi tersebut di atas;

Halaman 64 Putusan Nomor 1315/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

2. Memberikan ijin kepada Pemohon Intervensi masuk menjadi pihak (Penggugat Intervensi) dalam perkara perdata Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby;

3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Pemohon Intervensi dinyatakan sebagai pihak dalam perkara a-quo in casu berhak untuk membela kepentingannya, Para Penggugat awal/Tergugat I Intervensi mengajukan jawaban atas gugatan intervensi Penggugat Intervensi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT MENOLAK SEMUA DALIL PERMOHONAN yang diajukan oleh PEMOHON INTERVENSI** kecuali yang diakui kebenarannya secara yuridis oleh TERMOHON I. Hal ini sejalan dengan **Pasal 163 HIR** *"Barangsiapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"*. Hal itu dipertegas dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung diantaranya :
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 540 K/Sip/1972, tanggal 11 September 1972** yang menyatakan : *"Oleh karena posita gugatan penggugat disangkal oleh pihak tergugat, maka menurut Pasal 163 HIR pihak penggugat harus dibebani kewajiban untuk membuktikan posita gugatannya tersebut."*
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005**, menyatakan: *"Dalam persidangan, dalil gugatan penggugat telah disangkal oleh pihak tergugat, maka dengan mengingat Pasal 163 HIR, "beban pembuktian" terlebih dahulu harus diberikan kepada pihak penggugat, yang wajib membuktikan dalilnya tentang keberadaan/adanya "Akta Yayasan Trisakti" yang menjadi dasar dari gugatannya di mana perngugat menyatakan dirinya sebagai, pemilik; pengelola; pembina; penanggung jawab; dan Badan Penyelenggara Universitas Trisakti."*

Halaman 65 Putusan Nomor 1315/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)



- **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 985 K/Sip/1971, tanggal 12 April 1972**, menyatakan: *"Pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan."*
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 197 K/Sip/1956** juga menyatakan : *"Dalam hal seorang pembeli yang dalam gugatannya mendalilkan bahwa dia telah membeli sebuah barang, maka kepada pembeli ini harus dibebani membuktikan adanya kontraknya, pembayaran harga pembelian. Adapun kepada pihak lawannya (penjual) harus dibebani pembuktian bahwa ia sebagai penjual sudah menyerahkan barang - barang yang dibeli oleh lawannya itu."*
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972** juga menyatakan : *"Salah satu pihak yang mendalilkan sesuatu, dan disangkal oleh pihak lawannya, maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dan dalilnya tersebut."*
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1574 K/Pdt/1983** menyatakan: *"Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan berdasarkan alat bukti yang sah, sedangkan tergugat berhasil mempertahankan dalil bantahannya dengan demikian gugatan ditolak."*

2. Bahwa **JAUH SEBELUM OBYEK PERKARA INI DI LELANG**, PARA PENGGUGAT sudah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 30 November 2023 dan mengirimkan surat untuk dibataalkannya lelang kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga sangat beralasan hukum dan mendasar jika proses lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta Kutipan Risalah Lelang Nomor : 2680/45/2023 tertanggal 06 Desember 2023 terhadap obyek lelang yaitu : "sebidang tanah dan bangunan sesuai SHGB No. 624 Luas 771 M² atas nama Insinyur Nanang Soemindarto, terletak di Jl. Raya Tenggilis Mejoyo No. 121 Blok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AA - 1 Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya” **tidak mempunyai kekuatan hukum;**

Berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima Jawaban PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Intervensi (*Tussenkomts*) secara keseluruhan atau setidaknya - tidaknya Tidak Dapat Diterima (*niet ontvanklijke verklard*);
3. Menghukum Pemohon Intervensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Intervensi tersebut dalam prosesnya Para Tergugat lainnya (Tergugat I awal, Tergugat II awal, Turut Tergugat I awal, Turut Tergugat II awal /Para Turut Tergugat Intervensi) tidak ada mengajukan jawab jinawab lagi atas gugatan intervensi Penggugat Intervensi, termasuk Penggugat intervensi juga tidak mengajukan Replik atas jawaban Penggugat awal/Tergugat I Intervensi meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberitanda sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Risalah Lelang No. 2680/45/2023 tanggal 06 Desember 2023, diberi tanda P.Int.-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kuitansi Lelang No. KW-844/KNL.1001/2023 tanggal 08 Desember 2023, diberi tanda P.Int-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat setoran pajak daerah – Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 13 Desember 2023 yang dikeluarkan Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya, diberi tanda P.Int-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Slip setoran Bank Mandiri atas Pembayaran jaminan Lelang tertanggal 04 Desember 2023 dan Pelunasan lelang tertanggal 08 Desember 2023, diberi tanda P P.Int-4;

Halaman 67 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari Fotokopi Slip setkoran Pelunasan SPPT PBB tahun 2023 yang dikeluarkan Dinas Pendapatan Daerah Kota Surabaya dan Bukti tertanggal 11 Desember 2023, diberi tanda P.Int-5;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi, Para Penggugat awal/Tergugat I Intervensi, Tergugat I awal/Tergugat II Intervensi, Tergugat II awal/Tergugat III Intervensi, turut Tergugat I/Tergugat IV Intervensi, Turut Tergugat II/Tergugat V Intervensi, khusus untuk proses perkara intervensi dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa, pada akhir pemeriksaan pihak Para Penggugat Awal/Tergugat I Intervensi, Penggugat Intervensi, Tergugat II / Tergugat III Intervensi dan Turut Tergugat II/Tergugat V Intervensi masing masing mengajukan kesimpulan tertanggal 13 Agustus 2024, sedangkan Tergugat I/Tergugat II Intervensi, dan Turut Tergugat I/Tergugat IV Intervensi tidak mengajukan kesimpulan dan menyatakan tetap pada dalil jawaban serta Dupliknya masing masing ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka hal-hal yang tersebut dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak yang bersengketa (Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Penggugat Intervensi) mohon putusan Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

Gugatan yang diajukan oleh pihak Para Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (Plurium Litis Consotium);

- **Bahwa** sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996

Halaman 68 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT oleh PPAT / Notaris tersebut di atas. Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT / Notaris yang melakukan pengikatan terhadap objek sengketa diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

- Bahwa Dengan tidak mengikut sertakan PPAT / Notaris serta seluruh ahli watis sebagai pihak dalam gugatan a quo mengakibatkan bahwa gugatan a quo merupakan **Gugatan yang Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**.

Gugatan Para Penggugat Prematur ;

- Bahwa gugatan a quo sangat lah tidak jelas mengingat pada faktanya pelelangan/parate eksekusi terhadap objek sengketa tersebut telah selesai dilaksanakan oleh (Tergugat II) guna pengembalian kewajiban dari Penggugat sehingga apa yang dituntut Penggugat dalam gugatan a quo menjadi tidak relevan. Dalam hal ini seharusnya Penggugat mengajukan Perlawanan apabila mempermasalahkan mengenai Lelang yang dilaksanakan, namun dalam hal ini Penggugat mengajukan sebuah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat tidak dapat merumuskan dalam dalil – dalil gugatannya apa yang menjadi isi pikiran dan keluhan sehingga secara menyusun Gugatan aquo secara imajinatif. sehingga gugatan yang tidak berdasar tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Gugatan Para Penggugat tidak jelas /kabur (obscuure Libel);

- Bahwa dalil dan tuntutan pada gugatan a quo sangat tidak jelas mengingat pada faktanya pelelangan/parate eksekusi terhadap objek sengketa tersebut telah selesai dilaksanakan oleh (Tergugat II) guna pengembalian kewajiban dari Penggugat sehingga apa yang dituntut Penggugat dalam gugatan a quo menjadi tidak relevan. Dalam hal ini seharusnya Penggugat mengajukan Perlawanan apabila mempermasalahkan mengenai Lelang yang dilaksanakan, namun dalam hal ini Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan yang Melawan Hukum. Berdasarkan hal tersebut terlihat dalil gugatan Penggugat tidak jelas, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Tergugat II :

Gugatan Para Penggugat salah pihak, mengikut sertakan Tergugat II dalam perkara a-quo;

Halaman 69 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan bahwa sesuai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual, sehingga tidak ada kepentingan hukum untuk mengikut sertakan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a-quo, sehingga sudah sangat tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo;

Eksepsi Turut Tergugat I :

Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (Error in Persona) dan tidak jelas/kabur (obscuur libel) ;

- Bahwa kapasitas **Turut Tergugat I** adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Para Penggugat dengan Para Pihak Tergugat lainnya atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum, sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk menjadikan **Turut Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara a quo.
- Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat tidak dijelaskan secara runtut dan jelas kesalahan **Turut Tergugat I** sehingga pihak Para Penggugat menjadikan **Turut Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara ini.
- Bahwa oleh karena itu bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Eksepsi Turut Tergugat II :

- **Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena antara posita dan petitum saling tidak ada sangkut paut dengan Turut Tergugat II, selain itu Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat salah alamat** karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor

Halaman 70 Putusan Nomor 1315/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)



Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, oleh karena itu bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah ditanggapi oleh Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak sependapat dengan Eksepsi tersebut, karena itu Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) dan Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

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

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

1. Eksepsi kompetensi;

a. Tidak berwenang mengadili secara absolute;

Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan absolut 4 (empat) lingkungan pengadilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer), Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan lain-lain) ;

a. Tidak berwenang mengadili secara relative;

Kompetensi relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu

Halaman 71 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Herziene Inlandsch Reglement ("HIR");

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang diajukan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh pihak Para Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (Plurium Litis Consotium) seharusnya PPAT / Notaris yang melakukan pengikatan terhadap objek sengketa juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, serta Eksepsi Tergugat II yang menyatakan Gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat salah pihak, karena mengikut sertakan Tergugat II dalam perkara a-quo karena konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual, sehingga tidak ada kepentingan hukum untuk mengikut sertakan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a-quo ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi diatas majelis memberi pertimbangan bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" hal.3 dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah orang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, artinya hak Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya. Perkataan merasa dan dirasa dalam tanda petik sengaja dipakai disini oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguh melanggar hak Penggugat, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 510/PK/Pdt.2001 "adalah merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat oleh Penggugat" sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi Para Turut Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena antara posita dan petitum saling tidak ada sangkut paut, majelis memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, Pasal 120 HIR, Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur

Halaman 72 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);

Menimbang, bahwa gugatan *obscuur libel* apabila gugatan tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*), gugatan harus memenuhi syarat formil yaitu harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati surat gugatan Penggugat, bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil untuk sahnya surat gugatan yaitu gugatan diajukan secara tertulis dengan ditanda tangani oleh kuasanya, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, diberi tanggal, identitas para pihak lengkap dan jelas, dasar gugatan dan dasar tuntutan lengkap dan jelas, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat telah terang, lengkap dan jelas, sehingga gugatan Para Penggugat tidak *obscuur libel*, selain alasan tersebut diatas, alasan eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bukan mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri baik mengenai kewenangan mengadili secara absolut atau kewenangan mengadili secara relatif dan sudah memasuki materi pokok perkara dengan memberikan kesempatan para pihak untuk saling mengajukan pembuktian dengan alat bukti masing masing dalam proses persidangan dan hal ini bukan diajukan dalam ranah eksepsi;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi kuasa hukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I mewakili Direksi PT. Mardika Sarana Engineering merupakan Debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia Persero), Tbk Cabang Surabaya Rajawali (Tergugat I) dengan sebagai jaminana fasilitas kreditnya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), serta beberapa Serifikat hak Milik dan Serifikat Jaminan Fidusia atas mesin mesin pabrik milik perusahaanya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran angsuran fasilitas kredit oleh penggugat I Kepada Tergugat I sesuai prosedur, sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan oleh Tergugat I melalui rekening atas nama PT.MARDIKA SARANA ENGINEERING;
- Bahwa awalnya pembayaran angsuran Penggugat I kepada Tergugat I berjalan lancar tetapi akibat dari kondisi Virus Covid-19 pendapatan Perusahaan Penggugat I dan Penggugat II yang menurun, belum mencukupi untuk pembayaran fasilitas kredit yang diminta oleh Tergugat I;
- Bahwa atas kondisi Para Penggugat tersebut Tergugat I telah melakukan lelang melalui Perantara Tergugat II atas jaminan milik Penggugat dengan limit harga dibawah harga pasaran tanpa dilakukan penghitungan atau penilaian oleh Penaksir Independent atau KJPP;
- Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melaksanakan lelang, merupakan tindakan Melawan Hukum dan pengalihan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil bantahannya telah memberikan jawaban pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan penggugat dengan alasan :

- Bahwa terdapat hubungan hutang piutang antara pihak Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku debitur telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berdasarkan Akta Persetujuan membuka Kredit Investasi dan Modal Kerja;
- Bahwa fasilitas pinjaman yang diterima Tergugat I dari Para Penggugat telah diikat hak Tanggungan
- Bahwa oleh karena Penggugat wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian kredit yang telah disepakati, Tergugat I terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya, bahkan Tergugat I telah memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat tetapi Para Pengugat tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya, untuk selanjutnya Para Penggugat telah melakukan pelelangan atas obyek jaminan Para Penggugat ;
- Bahwa Proses lelang yang dilakukan Tergugat I adalah merupakan rangkaian peristiwa hukum yang jelas dan tegas dari Tergugat I yang telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh

Halaman 74 Putusan Nomor 1315/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

itikad baik atas kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Para Penggugat berkaitan dengan kredit pinjamannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam dalil bantahannya telah memberikan jawaban pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan penggugat dengan alasan :

- Bahwa pokok permasalahan *a-quo berawal* dari cidera janji Para Penggugat atas perjanjian kredit yang dilakukan dengan pihak Tergugat I dengan jaminan barang milik Para Penggugat;
- Bahwa sesuai dengan klausul dalam perjanjian kredit, Penggugat telah setuju untuk menyerahkan jaminan utang objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana dibenarkan oleh pihak Para Penggugat;
- Bahwa dalam proses berjalannya waktu Penggugat tidak bisa melakukan pemenuhan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban kreditnya kepada pihak Tergugat I;
- Bahwa mengingat Para Penggugat selaku debitur tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara patut, maka guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT dan klausul yang juga telah disepakati debitur dalam perjanjian kredit, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan pertama atas objek sengketa kemudian melakukan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II;
- Bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat II atas obyek sengketa telah sesuai prosedur;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam dalil bantahannya telah memberikan jawaban pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan penggugat dengan alasan :

- Bahwa oleh karena karena Obyek Hak atas Tanah yang disengketakan dalam Gugatan *aquo* bukanlah Hak atas Tanah yang masuk dalam wilayah administrasi Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I tidak dapat memberikan penjelasan lebih lanjut terkait dengan sengketa tanah dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam dalil bantahannya telah memberikan jawaban pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan penggugat dengan alasan :

Halaman 75 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



- Bahwa Turut Tergugat II sama sekali tidak terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi, malah justru Turut Tergugat melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) serta Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) telah menyangkal dan membantah dalil – dalil gugatan Para Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR/283 RBg, pasal 1865 KUH Perdata, menjadi kewajiban hukum daripada Para Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah sesuai ketentuan pasal 164 HIR (pasal 1866 KUH Perdata) dan sebaliknya pihak Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) serta Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) berhak pula untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa dari pokok-pokok gugatan Para Penggugat dan jawaban Para Tergugat dan Para turut Tergugat, replik, duplik, dikaitkan dengan bukti bukti yang diajukan, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis Hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak, yang perlu segera mendapat pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

“ Apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas perjanjian kredit yang dibuat dengan Para Penggugat dan atas proses pelelangan agunan milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II apakah juga terjadi karena melawan hukum ?” ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang persoalan hukum sebagaimana tersebut diatas dengan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan suatu perjanjian yang sah sebagai dasar hubungan hukum Para Penggugat dan Tergugat I atas kredit yang disepakati ?;

Menimbang, bahwa Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang



membuatnya. Perjanjian sah bilamana dipenuhi syarat-syarat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdt antara lain sebagai berikut :

1. *Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya.*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
3. *Suatu hal tertentu.*
4. *Suatu sebab yang halal*

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dikaitkan dengan bukti Tergugat I (vide bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4), terdapat hubungan hutang piutang antara pihak Tergugat I selaku Kreditur dengan Para Penggugat selaku debitur yang telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berdasarkan Akta Persetujuan membuka Kredit Investasi dan Modal Kerja no 21 tanggal 11 Mei 2016 berupa : Kredit Modal Kerja sebesar Rp 4.000.000.000, - (empat milyar) jatuh tempo pada 18 Maret 2019, Kredit Modal Kerja Withdrawal Approval Rp. 3.393.518.999,- (tiga milyar tiga ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus delapan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2019, Kredit Investasi sebesar Rp. 1.750.853.522,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu lima ratus dua puluh dua rupiah) jatuh tempo pada 09 Maret 2019;

Menimbang, bahwa atas fasilitas kredit yang diterima Para Penggugat dari Tergugat I tersebut telah dijamin hak tanggungan berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 5889 tanggal 18 Maret 2005 sebesar Rp. 1.423.350.000 terhadap SHM No. 271/Kelurahan Tenggilis Moyo, No. 106/ Kelurahan Tenggilis Moyo, No. 107/ Kelurahan Tenggilis Moyo Kelurahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 6997/2013 tanggal 09 September 2013 sebesar RP. 8.572.890.000 terhadap SHGB 624/Kelurahan Kalirungkut, serta mesin2 yang dijamin dengan fidusia (vide bukti T.I-7 s/d bukti T.I-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dari perjanjian yang dibuat membuktikan bahwa kedua belah pihak (Para Penggugat dengan Tergugat I) telah sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut, jika dilihat dari unsur kecakapan maka para pihak termasuk orang yang cakap dan berwenang untuk mengadakan perjanjian selain itu objek dalam perjanjian sudah jelas serta tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum sehingga Akta Persetujuan membuka Kredit Investasi dan Modal Kerja No. 21 tanggal 11 Mei 2016 berupa : Kredit Modal Kerja sebesar Rp 4.000.000.000, - (empat milyar) jatuh tempo pada 18 Maret 2019, Kredit Modal Kerja Withdrawal Approval Rp.

Halaman 77 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.393.518.999,- (tiga milyar tiga ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus delapan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2019, Kredit Investasi sebesar Rp. 1.750.853.522,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu lima ratus dua puluh dua rupiah) jatuh tempo pada 09 Maret 2019 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa mengenai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) yaitu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Majelis Hakim berpendapat karena Surat Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berperkara adalah sah dan berkekuatan hukum, maka Akta Perjanjian Kredit yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I isi dari perjanjian tersebut haruslah secara nyata dilaksanakan oleh para pihak sebagai pihak-pihak dalam perjanjian itu, karena perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar Undang-undang, sehingga harus diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi siapa yang melanggar perjanjian, ia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-undang (perjanjian);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut, maka antara Para Penggugat dengan Tergugat I terikat oleh suatu perjanjian yang telah disepakati secara bersama, sehingga dengan demikian baik Para Penggugat maupun Tergugat I harus tunduk pada perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat yang menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, sedangkan menurut Hoge Raad yang diartikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang berhubungan dengan

Halaman 78 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



kewajiban hukum pelaku perbuatan dan dalam hal ini harus mengindahkan hak dan kewajiban hukum illegal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata bahwa perbuatan melawan hukum adalah *perbuatan yang melanggar (bertentangan) dengan hak (subyektif) ketentuan hukum tertulis atau undang - undang*, namun sejak Arrest 1919 suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum tidaklah terbatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subyektif), ketentuan hukum tertulis atau undang - undang namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut :

1. *Melanggar hak (subyektif) orang lain;*
2. *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
3. *Bertentangan dengan kesusilaan yang baik;*
4. *Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, atau*
5. *Menimbulkan kerugian ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas bahwa Penggugat telah terbukti menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sesuai dengan Akta Persetujuan membuka Kredit Investasi dan Modal Kerja No. 21 tanggal 11 Mei 2016 berupa : Kredit Modal Kerja sebesar Rp 4.000.000.000, - (empat milyar) jatuh tempo pada 18 Maret 2019, Kredit Modal Kerja Withdrawal Approval Rp. 3.393.518.999,- (tiga milyar tiga ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus delapan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2019, Kredit Investasi sebesar Rp. 1.750.853.522,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu lima ratus dua puluh dua rupiah) jatuh tempo pada 09 Maret 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat yang juga dipertegas sebagaimana dalil dalam Repliknya membenarkan akibat dari kondisi *Virus Covid-19* yang telah melanda seluruh belahan dunia sehingga mengakibatkan kondisi perekonomian dunia usaha menjadi menurun dan kondisi tersebut berdampak kepada perekonomian di Indonesia, terutama kondisi usaha Penggugat I dan Penggugat II saat itu dan sebagai akibatnya Para Tergugat membenarkan telah mengalami kesulitan dalam pelunasan kewajiban kreditnya terhadap Tergugat I, dengan sebagai konsekwensinya Tergugat I sesuai dengan bukti yang bertanda T-12, T.I-13, T.I-14 berupa Surat Peringatan/somasi yang diajukan oleh Tergugat I yang ditujukan kepada Para Penggugat dan atas Surat Somasi-somasi tersebut dari Tergugat I, ternyata Para Penggugat tidak mengindahkan serta juga tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan kewajiban hutangnya, dan atas Agunan / Jaminan milik Para Penggugat, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I kepada Tergugat I, sehingga antara Para Penggugat dan Tergugat I haruslah tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) dan oleh karena adanya perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat atas Perjanjian Kredit dimaksud, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT, dengan demikian menjadikan Tergugat memiliki dasar yang kuat untuk mengajukan proses lelang atas Objek Sengketa yang dijadikan jaminan kredit, sebagai bentuk kelalaian atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, maka Tergugat I dengan sendirinya memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek yang menjadi jaminan, tanpa perlu persetujuan dari Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan dalam hal ini yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah Para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga apa yang telah disepakati harus ditaati oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi justru Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I untuk membayar angsuran fasilitas kredit yang telah diterimanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang mengirimkan surat Peringatan beberapa kali kepada Para Penggugat sudah tepat dan benar dan merujuk pada ketentuan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut*", sehingga apa yang dilakukan Tergugat I atas agunan / Jaminan Kredit adalah sudah tepat karena Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dengan telah ditandatanganinya perjanjian kredit antara Para Penggugat sebagai pihak Debitur dengan Tergugat I (PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Surabaya Rajawali) , sebagai pihak pemberi Kredit (Kreditur) sebagaimana bukti T.I-7 sampai dengan bukti T.I-11, sampai dengan proses

Halaman 80 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



pencairan uang kredit dan untuk selanjutnya diterima Para Penggugat, menunjukkan telah adanya kesepakatan diantara mereka dan mengikat pihak yang membuat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian dipersidangan Para Penggugat melalui bukti surat yang diajukan Vide bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 tidak ada yang dapat membantah tentang adanya kesepakatan Perjanjian kredit yang dibuat dengan Tergugat I sebagaimana diuraikan diatas menyalahi prosedur atau bertentangan dengan undang-undang in casu telah dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara mereka dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya proses kredit tersebut dalam pelaksanaannya tidak berjalan sesuai dengan perjanjian yang disepakati karena Penggugat mengalami kemacetan dalam proses pengembaliannya sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati, meskipun untuk itu telah dilakukan somasi/peringatan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat yaitu dengan Surat Peringatan Pertama No. B. 0417/KC-IX/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021, (vide bukti T.I-12), Surat Peringatan Kedua No. B. 0796/KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 3 Maret 2021, (vide bukti T.I-13) dan Surat Peringatan Ketiga No. B. 1140/KC-XI/ADK/04/2021 tanggal 06 April 2021, (vide bukti T.I-14);

Menimbang, bahwa atas peringatan tersebut sebagaimana fakta persidangan Para Penggugat sama sekali tidak mengindahkan dan memenuhi kewajibannya sehingga Para Penggugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ;

Meimbang, bahwa dengan dinyatakannya perjanjian kredit yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I telah sesuai prosedur, ini berarti apa yang menjadi dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan perjanjian yang dibuat melawan hukum tidak dapat dibuktikan sehingga apa yang menjadi dalil gugatan Para Penggugat tentang hal ini patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menjadi permasalahan adalah apakah tindakan Tergugat I melalui Tergugat II melakukan Penjualan Agunan/jaminan milik Para Penggugat *a quo* dengan perantaraan Tergugat II melalui proses lelang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas Para Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Akta Persetujuan membuka Kredit Investasi dan Modal Kerja No. 21 tanggal 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2016 berupa : Kredit Modal Kerja sebesar Rp 4.000.000.000, - (empat milyar) jatuh tempo pada 18 Maret 2019, Kredit Modal Kerja Withdrawal Approval Rp. 3.393.518.999,- (tiga milyar tiga ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus delapan belas ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2019, Kredit Investasi sebesar Rp. 1.750.853.522,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta delapan ratus lima puluh tiga ribu lima ratus dua puluh dua rupiah) jatuh tempo pada 09 Maret 2019 dan dengan telah dijamin hak tanggungan berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 5889 tanggal 18 Maret 2005 sebesar Rp. 1.423.350.000 terhadap SHM No. 271/Kelurahan Tenggilis Moyo, No. 106/ Kelurahan Tenggilis Moyo, No. 107/ Kelurahan Tenggilis Moyo Kelurahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 6997/2013 tanggal 09 September 2013 sebesar RP. 8.572.890.000 terhadap SHGB 624/Kelurahan Kalirungkut, serta mesin2 yang dijamin dengan fidusia (vide T.I-7 sampai dengan T.I-11);

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana diuraikan diatas Para Penggugat selaku Debitur tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo, meskipun telah diberikan beberapa kali somasi oleh Tergugat I, namun proses pelaksanaan pelunasannya tidak mampu dilakukan dan jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 1243 KUHPdata, Para Penggugat dikategorikan sebagai debitur yang cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa dikarenakan Para Penggugat telah wanprestasi dan Tergugat I telah mengakhiri Perjanjian Kredit maka Tergugat I berhak untuk mengambil tindakan hukum untuk melaksanakan haknya yakni dalam hal ini melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Para Penggugat sebagaimana tertera dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) melalui Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pimpinan Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat I selaku Penjual melalui selebaran 7 November 2023 sebagai

Halaman 82 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 22 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas ;

Menimbang, bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan pada tanggal 6 Desember 2023, sebagaimana diuraikan dalam dalil Tergugat II diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1680/45/2023 dengan sebagai pembeli lelang adalah ANDI STEVEN LIONO ;

Meimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan diatas, maka majelis menilai proses pelaksanaan Eksekusi Jaminan dengan lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II terhadap agunan milik Para Penggugat tersebut dilakukan sudah sesuai prosedur, sehingga Tindakan Tergugat II tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 4 (empat) yang menuntut menghukum Tergugat I melalui Tergugat II untuk membayar kerugian *Immateriil* kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) oleh karena hal ini tidak diuraikan dengan jelas dan terperinci dan juga tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, maka Majelis menilai petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan angka 5 (lima), oleh karena Pengadilan Negeri Surabaya sampai saat ini belum pernah mengeluarkan penetapan tentang pelaksanaan sita jaminan atas obyek perkara a-quo, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 5 (lima) tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang menyatakan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari, setiap kali TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai melaksanakan Putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan ini berupa pembayaran sejumlah uang yang dapat dilaksanakan dengan cara eksekusi riil dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan "*uang paksa (dwangsom) adalah tidak berlaku*"

Halaman 83 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang” sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum angka 6 dari gugatan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat yang menyatakan memerintahkan kepada Tergugat II untuk membatalkan Proses Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 06 Desember 2023, atas jaminan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan perkara *a-quo* maka terhadap petitum Para Penggugat angka 7 (tujuh) juga harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Para penggugat angka 8 (delapan) yang menuntut menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu, walaupun ada verset, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*) oleh karena Majelis tidak menemukan adanya alasan hukum untuk dilaksanakannya petitum ini, maka petitum ini harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, maka tidak ada alasan untuk mengabulkan petitum Para Penggugat angka 9 , sehingga petitum tersebut juga patut untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Pengggugat ditolak, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan dibawah ini ;

II. DALAM INTERVENSI;

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

Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi dalam proses persidangan setelah ditetapkan sebagai pihak dalam perkara gugatan *A-quo* (Penggugat Intervensi) ternyata tidak mengajukan gugatan sebagai gugatan tambahan yang menerangkan tentang posita gugatan serta petitum gugatannya sebagai pendukung dalil Permohonan Intervensi yang telah diajukan, meskipun dalam proses persidangan majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;



Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, Pasal 120 HIR, dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);

Menimbang, bahwa gugatan *obscuur libel* apabila gugatan tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*), gugatan harus memenuhi syarat formil yaitu harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan –pertimbangan di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat Intervensi tidak memenuhi syarat materil / substansial pembuatan surat gugatan, karena tidak jelas dalil posita dan petitum gugatan Intervensinya, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima, dalam hal mana Penggugat Intervensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat akan Peraturan Perundang-undangan yaitu HIR, Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No.8 Tahun 2004 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 1365 KUH-Perdata, Pasal 1320 KUH-Perdata, RV serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) serta Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Rp. 775.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

II. DALAM INTERVENSI:

Halaman 85 Putusan Nomor 1315/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Nihil;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa, tanggal 1 Oktober 2024, oleh kami I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Suparno, S.H., M.H., dan Khadwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari **Selasa, tanggal 8 Oktober 2024**, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu Sigit Nugroho, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim -hakim Anggota

Hakim Ketua

Suparno, S.H., M.H.

I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.

Khadwanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Sigit Nugroho, S.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - Biaya Pendaftaran Rp. | 30.000,00 |
| - Biaya Proses (ATK)..... Rp. | 95.000,00 |
| - Biaya Panggilan Rp. | 560.000,00 |
| - Biaya PNBP Panggilan..... Rp. | 50.000,00 |

Halaman 86 Putusan Nomor 1315/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

- Redaksi Putusan Sela Rp. 10.000,00
- Materai Putusan Sela..... Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan Rp. 10.000,00
- Materai Putusan Rp. 10.000,00

Jumlah..... Rp. 775.000,00

(tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)