



P U T U S A N

Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

OKY MULIA SUNARTO, berkedudukan di Perum. Wisata Bukit Mas B3-16 RT.003/RW.007, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teuku Eddy Faisal Rusyi, SHI, M.Sc., CM., CTT., Ilyas, SHI., dan T. M. Mukhayar, S.H Para Advokat pada Firma Hukum "EDDIE JONG & PARTNERS" beralamat di Jalan Klampis Jaya No. 86, Kecamatan Sukolilo, kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2023, sebagai **Pelawan**;

Lawan:

PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK, bertempat tinggal di Jl. Achmad Yani No.286, 60234, Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Terlawan**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), bertempat tinggal di Jl. Indrapura No.5, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Terlawan I**;

ANTONIUS JOMI, bertempat tinggal di Pasar Baru RT.009/RW.005, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 29 September 2023 yang telah diperbaiki pada tanggal 14 Maret 2024 yang
Halaman 1 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 5 Oktober 2023 dalam Register Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan, dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang terregistrasi di bawah No. SBL/TPK/068/2015/GRY, tertanggal 30 April 2015 Pelawan telah memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 4.704.000.000 (empat milyar tujuh ratus empat juta rupiah). Fasilitas kredit tersebut bertujuan membiayai pembelian rumah dengan **jangka waktu kredit 180 (seralus delapan puluh bulan**, yaitu terhitung sejak tanggal 20 April 2015 sampai dengan tanggal 29 April 2030 sebagaimana termaktub dalam ketentuan pasal perjanjian kredit dimaksud;
2. Bahwa untuk jaminan pembayaran pinjaman dan/atau hutang Pelawan tersebut dari Terlawan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai krediturnya, dalam hal ini Pelawan telah mengagunkan (memberikan Hak Tanggungan) kepada Terlawan berupa Sertifikat Hak (SHM) NO. 7226 **atas sebidang tanah seluas 375 m², berikut bangunan di atasnya terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 Nomor 16, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, Prop. Jawa Timur**;
3. Bahwa terhadap pinjaman tersebut dari Terlawan, Pelawan dalam hal ini secara rutin dan kontinual membayar kewajiban setiap bulan tanpa adanya hambatan melalui debet rekening tabungan **Nomor 0379259872, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cab. Graha Pangeran Surabaya melalui rekening BNI Griya**;
4. Bahwa setelah melaksanakan kewajibannya setiap bulan tanpa adanya hambatan, akhirnya Pelawan berkesimpulan melunasi seluruh kewajiban pada Terlawan dengan harapan dapat memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 yang telah Pelawan agunkan pada Terlawan sebagai jaminan pelunasan hutangnya dengan mengajukan **permohonan penebusan jaminan KPR tertanggal 10 April 2023 dan diterima oleh Terlawan pada 13 April 2023** senilai Rp 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa atas dan terhadap permohonan Pelawan diatas, Terlawan tidak pernah menanggapi, menjawab maupun merespon dalam rentang waktu yang lama. Tiba - tiba Terlawan mengirimkan surat tertanggal 12 Juli 2023,

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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)



berisikan pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang atas dan terhadap jaminan milik Pelawan **dengan nilai limit Rp 3.105.100.000 (tiga milyar seratus lima juta rupiah)** yaitu jauh dibawah nilai permohonan penebusan yang Pelawan ajukan jauh hari sebelumnya, seolah-olah terkesan telah terjadi pengaturan pelelangan yang akan dimenangkan oleh pihak tertentu. Padahal, berdasarkan pasal 4 perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan jangka waktu kredit berlangsung **hingga 29 April 2030;**

6. Bahwa Terlawan sangat-sangat vulgar dalam melakukan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan tersebut, bilapun adanya persepsi yang berbeda dalam fasilitas kredit Pelawan, tentunya Terlawan mempunyai kewajiban untuk melakukan restrukturisasi maupun novasi terhadap hutang-hutang Pelawan, yaitu dengan mengawasi, membina dan membantu Pelawan sebagai nasabahnya agar dapat menyelesaikan kewajiban dengan baik sebagaimana diharapkan oleh aturan perundang-undangan berlaku. Apalagi Pelawan telah mengajukan permohonan tebusan sebagaimana dalil angka 5 (lima) diatas, **tidak dikabulkan, namun kemudian dilelang melalui pelelangan umum dengan harga di bawah permohonan Pelawan** sehingga Pelawan merasa cukup keberatan atas dan terhadap tindakan Terlawan. Selanjutnya Terlawan juga telah **melanggar prinsip fiat eksekusi dalam proses lelang;**

7. Bahwa Tertawan I telah memfasilitasi seluruh rangkaian kegiatan maupun tahapan proses lelang atas dan terhadap objek jaminan Pelawan pada Terlawan mulai dari administrasi, pengumuman, pelaksanaan, penelapan hingga menerbitkan kutipan risalah lelang. Tindakan Terlawan I dalam hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga telah merugikan Pelawan. Sebagai penyelenggara negara dan institusi perantara lelang, Tertawan I harus **objektif, verifikatif dan administratif atas pelaksanaan lelang** khususnya PMK diatas sehingga tidak merugikan kepentingan hukum Pelawan;

8. Bahwa tindakan dan perbuatan Terlawan I yang telah menyelenggara serta menerbitkan **kutipan risalah lelang di bawah Nomor 1539/45/2023 tertanggal 10 Agustus 2023** berikut menetapkan pemenang lelang atas nama Terlawan II merupakan **perbuatan melawan hukum dan sangat**



bertentangan dengan asas, prinsip dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga patut dan adil kiranya dibatalkan;

9. Bahwa perbuatan Terlawan II telah membeli objek lelang yang dijual oleh Terlawan dan diselenggarakan oleh Terlawan I tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena perbuatan Terlawan maupun Terlawan I dalam menyelenggarakan pelelangan terbukti dan ternyata cacat formil serta materil sehingga telah merugikan kepentingan hukum Pelawan. Terlawan II juga sebagai Pembeli telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang **Pedoman Pelaksanaan Lelang** dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet terkait ketentuan pembeli sehingga kedudukan Terlawan II dimuka hukum merupakan **pembeli tidak beritikad baik**, ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI NO. 181 6 K/PdI/1989 yang menyatakan bahwa :

"Menimbang lebih lanjut pada dasarnya Mahkamah Agung sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Pembeli tidak bisa dikualifikasi sebagai pernbeli beritikad baik atas alasan, saat pembelian Pelawan sama sekali tidak secara cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Berarti pembelian dilakukan dengan ceroboh sehingga bisa dinilai pembelian dilakukan dengan itikad buruk, karena itu Pelawan tidak pantas dilindungi dalam jual beli tersebut";

10. Bahwa Terlawan II melalui kuasanya beberapa kali mendatangi Pelawan serta memaksa Pelawan untuk menandatangani surat pemyataan yang isinya Pelawan tidak akan menempuh langkah-langkah hukum atas dan terhadap semua tindakan maupun perbuatan Terlawan, Terlawan I serta Tertawan II yang secara riil dan faktuil telah rugikan kepentingan hukum Pelawan. Tindakan serta perbuatan Terlawan II tersebut sungguh suatu perbuatan melawan hukum serta bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum berlaku dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut diatas, bersama ini dengan hormat Pelawan mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Cq. Majelis Persidangan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo supaya memanggil kedua belah pihak yang berperkara pada suatu hari dalam suatu persidangan yang akan Majelis Persidangan tentukan di kemudian hari, guna memeriksa berikut di dengar keterangannya masing - masing dan selanjutnya semoga berkenan kiranya menjatuhkan suatu putusan hukum dalam perkara perlawanan ini dengan amarnya, adalah :

Halaman 4 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II yang merugikan Pelawan sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas sebidang tanah SHM No. 7226 seluas 375 m², berikut bangunan di atasnya tercatat atas nama Oky Mulia Sunarto yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas I Cluster Veneza Blok 8-3 No. 16, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, Prop. Jawa Timur, yang dilakukan oleh Terlawan sebagai Penjual lelang, Tertawan I sebagai penyelenggara lelang dan Terlawan II sebagai Pembeli lelang adalah tidak sah, dinyatakan batal demi hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum risalah lelang dibawah Nomor 1539/45/2023 tertanggal 10 Agustus 2023 yang dibuat serta dikeluarkan oleh Terlawan I cacat hukum, batal serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Terlawan II sebagai Pembeli lelang adalah Pembeli tidak beritikad baik;
7. Menghukum Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II untuk patuh serta taat atas dan terhadap putusan Pengadilan;
8. Menghukum Terlawan, Terlawan I serta Tertawan II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan akibat gugatan perlawanan ini;
9. Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang dipandang adil menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak :

- Pelawan datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama Teuku Eddy Faisal Rusyi, SHI, M.Sc., CM., CTT., Ilyas, SHI., dan T. M. Mukhayar , S.H sebagaimana tersebut dimuka;
- Terlawan datang menghadap kuasanya yang bernama Erikson Aritong, Muchammad Rifqi Dzulqarnain, Arina Mahfida Novianti, dkk, kesemuanya merupakan Pegawai pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, kantor wilayah 06, beralamat di Jalan Achmad Yani No. 286, Kota Surabaya, bertindak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan surat kuasa tertanggal 30 November 2023;

Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terlawan I datang menghadap kuasanya yang bernama Tunggul Yunianto, Chairul Anam, Mohammad Abdul Rochim, dkk, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), beralamat di Jalan Indrapura No. 5, Kota Surabaya, 60175, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 06 November 2023;
- Terlawan II datang menghadap kuasanya yang bernama Abdul Syukur, S.H., Eko Juniarso, S.H., M.H., Didik Prasetyo, S.H., M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "**Harmoni Law Firm**", beralamat di Ruko Satelite Town Square D22, Jalan Raya Sukomanunggal Jaya, Kota Surabaya, 60175, berdasarkan surat kuasa tertanggal 4 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sudar, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut para Terlawan memberikan jawaban tertanggal 27 Maret 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

DUDUK PERKARA

Sebelumnya dapat kami sampaikan duduk perkara antara Pelawan dengan Terlawan, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Pelawan telah menerima fasilitas kredit BNI Griya dari Terlawan yang telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit Nomor SBL/TPK/068/2015/GRY tanggal 30 April 2015 dengan maksimum kredit sebesar Rp 4.704.000.000,- (empat miliar tujuh ratus empat juta Rupiah).
2. Sebagai jaminan untuk pelunasan seluruh hutang/fasilitas kredit Pelawan dalam Perjanjian Kredit tersebut pada butir 1 di atas, Pelawan menyerahkan agunan sebagai berikut :
Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No. 16, Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri,

Halaman 6 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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

Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto.

Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 6.720.000.00,- (enam miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) sebagaimana tercatat dalam **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015.**

(selanjutnya untuk disebut Objek Gugatan).

3. Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati Pelawan, maka Pelawan berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku Debitur/Penerima Kredit. Namun dalam perjalanannya **Pelawan tidak lagi melakukan pembayaran** sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya & denda).

4. Bahwa perbuatan Pelawan yang tidak lagi melakukan pembayaran kembali angsuran dan kewajibannya yang telah disepakati maka berakibat pada penurunan kualitas kredit Pelawan yakni pergeseran kolektibilitas kredit, yang kemudian kualitas kredit Pelawan terus mengalami penurunan dengan rincian sebagai berikut sebagai berikut:

Tanggal	Pergeseran Golongan/Kolektibilitas Kredit	Keterangan
30 April 2016	1 ke 2	Dalam Perhatian Khusus
30 November 2016	2 ke 3	Kurang Lancar
31 Januari 2017	3 ke 4	Diragukan
31 Maret 2017	4 ke 5	Macet

5. Bahwa atas tindakan Pelawan yang tidak membayar seluruh kewajibannya maka fasilitas kredit Pelawan menjadi macet. Selanjutnya Terlawan selaku kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/ mengingatkan dan memberikan teguran kepada Pelawan untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:

- a. Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-1 No. SBL/7/1036 tanggal 02 Februari 2021;

Halaman 7 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-2 No. SBL/7/2625 tanggal 04 Maret 2021;

c. Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-3 No. SBL/7/3803 tanggal 05 April 2021.

Seluruhnya beserta bukti kirim.

6. Bahwa setelah Pelawan diperingatkan/ditegur berulang kali, tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari Pelawan untuk melunasi kreditnya sehingga akibat dari macetnya fasilitas kredit Pelawan, maka jumlah kewajiban yang harus dipenuhi Pelawan sebagaimana tercantum dalam Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-3 No. SBL/7/3803 tanggal 05 April 2021 yaitu sebesar Rp 10.218.091.243,- (sepuluh miliar dua ratus delapan belas juta sembilan puluh satu ribu dua ratus empat puluh tiga Rupiah).

7. Bahwa meskipun telah diperingatkan secara berulang-ulang oleh Terlawan, Pelawan tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada Terlawan dan tidak mempunyai itikad baik sehingga berdasarkan ketentuan pada Pasal 16 ayat (2) Perjanjian Kredit tentang Kejadian Cidera Janji (Wanprestasi) dengan demikian PENERIMA KREDIT (dhi. Pelawan) dinyatakan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau angsuran pokok atas fasilitas kredit yang diterimanya.

8. Bahwa atas wanprestasinya Pelawan, maka Terlawan melakukan tindakan hukum sesuai yang tercantum pada Pasal 16 ayat (3) Perjanjian Kredit yaitu:

"Tanpa mengesampingkan hak BANK sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini dan bilamana perlu menurut pertimbangan BANK, maka apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana tersebut pada Pasal 8 ayat (1) perjanjian ini, Bank dengan ini diberikan hak untuk menjual atau mengalihkan piutang atau tagihan-tagihan atau hak-hak Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini berikut semua hak-hak istimewanya kepada pihak lain yang ditetapkan oleh BAK, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit."

9. Bahwa Terlawan telah mengirimkan pemberitahuan pelaksanaan lelang secara tertulis kepada Pelawan melalui :

a. Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang No. RCR/2.6/2/111 tanggal 12 Juli 2023 kepada Oky Mulia Sunarto;

Halaman 8 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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)



- b. Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang No. RCR/2.6/2/112 tanggal 12 Juli 2023 kepada Oky Mulia Sunarto.

Seluruhnya beserta bukti kirim.

10. Bahwa Lelang atas aset/jaminan terhadap Obyek Gugatan pada Poin 2. diatas, telah dilaksanakan pada tanggal 03 Agustus 2023 dengan hasil Terjual sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023.

DALAM EKSEPSI

11. EKSEPSI GUGATAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEEL)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Pelawan kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel)** karena **Pelawan tidak jelas dan tidak tegas dalam menjelaskan dalil gugatannya.**

- a. Bahwa dalam Posita dan Petitum Gugatannya, Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang terhadap obyek gugatan.
- b. Bahwa dalil Pelawan tersebut tidak didasari dengan dasar hukum yang dilanggar oleh Terlawan dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap obyek gugatan yang merupakan jaminan atas fasilitas kredit Pelawan.
- c. Sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:
"Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".
- d. Maka dengan demikian Terlawan memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).

12. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN DAN DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

- a. Bahwa Pelawan tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pelawan,

Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



sementara fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah fakta Wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan kepada Terlawan atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

b. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yang telah disepakati antara Pelawan dengan Terlawan terkandung unsur "Perjanjian Timbal Balik" dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi "Prestasi" tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Pelawan dan Terlawan.

c. Bahwa Terlawan telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada Pelawan dan Pelawan memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada Terlawan. Namun faktanya kredit Pelawan pada Terlawan macet dan tidak kunjung terselesaikan.

d. Bahwa karena Pelawan lah yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya pada Terlawan, maka Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan perlawanan kepada Terlawan dengan mendalilkan bahwa Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

e. Bahwa karena masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat dan Terlawan dapat mengajukan exceptio non adimpleticontractus (vide M. Yahya Harahap, SH., dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007).

f. Bahwa berdasarkan fakta di atas Terlawan mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk dapat melihat pada pokok substansi permasalahan yang sebenarnya yang berasal dari adanya peristiwa hukum Wanprestasi yang dilakukan Pelawan kepada Terlawan. Terlawan memohon majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).

DALAM POKOK PERKARA

13. Bahwa segala dalil yang telah Terlawan masukan dalam eksepsi mohon agar kepada Majelis Hakim dimasukkan juga sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini.

Halaman 10 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



14. Bahwa Pelawan memiliki pandangan hukum yang sempit sehingga tidak dapat memberikan dasar hukum yang jelas pada perkara a quo, hal ini terlihat dalam dalil-dalil gugatannya tanpa disertai dasar hukum dan argumentasi hukum yang benar.

15. Bahwa dapat Terlawan sampaikan, Terlawan tidak memiliki hubungan hukum dengan Pelawan. Terlawan hanya memiliki hubungan hukum dengan Terlawan dan telah memenuhi keabsahan hubungan hukum Terlawan dengan Terlawan dalam perkara a quo sebagaimana Terlawan jelaskan sebagai berikut:

16. Bahwa hubungan hukum antara Terlawan dengan Pelawan didasarkan pada Perjanjian Kredit a quo. Hubungan hukum tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Lebih lanjut dalam Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

17. Bahwa Terlawan sampaikan proses pengikatan jaminan terhadap objek gugatan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No. 16, Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto.

Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 6.720.000.00,- (enam miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015.

18. Bahwa **Terlawan membantah dalil Pelawan** pada Posita Gugatan No. 3 sampai dengan 6 terkait riwayat pembayaran angsuran Pelawan terhadap kreditnya pada Terlawan. Bahwa dalil Pelawan tersebut harus ditolak/dikesampingkan karena :



- a. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan didasari oleh itikad baik yaitu hutang piutang berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.
- b. Bahwa sebagai jaminan atas hutangnya, maka Pelawan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu Sertifikat Tanah yang kemudian diikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Pada perjalanannya, Pelawan telah wanprestasi atas hutangnya kepada Terlawan. Sebagaimana Terlawan jelaskan pada Poin No. 4 Jawaban Gugatan ini, bahwa Pelawan telah mengalami kesulitan pembayaran angsuran yang berakibat pada penurunan kolektibilitas kredit sejak 30 April 2016 sampai dengan dinyatakan Macet pada 31 Maret 2017, dengan tunggakan kredit sebesar Rp 10.218.091.243,- (sepuluh miliar dua ratus delapan belas juta sembilan puluh satu ribu dua ratus empat puluh tiga Rupiah).
- d. Maka berdasarkan ketentuan pada Pasal 16 ayat (2) Perjanjian Kredit dengan demikian PENERIMA KREDIT (dhi. Pelawan) dinyatakan WANPRESTASI karena tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau angsuran pokok atas fasilitas kredit yang diterimanya.

Pasal 16 ayat (2)

- (2) *"Apabila terjadi tunggakan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, maka PENERIMA KREDIT dinyatakan Wanprestasi sehingga BANK berhak untuk memberlakukan ketentuan Pasal 15 Perjanjian ini."*

- e. Selain itu, diatur pula dalam Perjanjian Kredit terkait akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan yaitu Hak Terlawan sebagai Pemberi Kredit untuk melakukan penjualan terhadap jaminan dan pengalihan atas piutang atau tagihan-tagihan atas kredit Pelawan.

Pasal 16 ayat (3)

- (3) *"Tanpa mengesampingkan hak BANK sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini dan bilamana perlu menurut pertimbangan BANK, maka apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana tersebut pada Pasal 8 ayat (1) perjanjian ini, Bank dengan ini diberikan hak untuk menjual atau mengalihkan piutang atau tagihan-tagihan atau hak-hak Bank yang*
- Halaman 12 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby*



timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini berikut semua hak-hak istimewanya kepada pihak lain yang ditetapkan oleh BAK, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit.”

- f. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Pasal 16 ayat (3), Terlawan selaku pemegang Hak Tanggungan telah melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap Objek Gugatan tersebut.

Pasal 6 UU HT menyebutkan bahwa:

“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.”

Pasal 10 ayat (1) UU HT berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

- g. Bahwa terhadap eksekusi tersebut dilakukan secara lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dengan syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh Terlawan selaku penjual.

- h. Bahwa Lelang atas aset/jaminan terhadap Obyek Gugatan tersebut di atas, sebagaimana tertuang Lelang atas aset/jaminan terhadap Obyek Gugatan pada Poin Nomor 2 diatas, telah dilaksanakan lelang pada tanggal 03 Agustus 2023 dengan hasil Terjual sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023.

19. Bahwa terkait dalil Pelawan tentang pemberian restrukturisasi merupakan kewajiban Terlawan, dapat Terlawan jelaskan sebagai berikut :

- a. Dalam melakukan restrukturisasi fasilitas kredit milik Pelawan, Bank tetap wajib memperhatikan penerapan manajemen resiko Bank sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) POJK No. 11/2020.
- b. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) POJK No. 11/POJK.03/2020 tersebut di atas, maka merujuk pada Pasal 53 POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

Halaman 13 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



(selanjutnya disebut POJK No. 40/2019), disebutkan bahwa dalam melakukan restrukturisasi, Bank harus memperhatikan prospek usaha Debitur dan kemampuan membayar kembali dari usahanya.

c. Bahwa seluruh Perjanjian Kredit dalam perkara a quo berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menandatangani dan menyepakatinya sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata.

20. Bahwa telah terbukti dalil Pelawan untuk perlawanan atas lelang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan dalam perkara a quo sama sekali tidak berdasar. Pelawan tidak dapat memberikan dasar hukum, serta dasar atas dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan merupakan ahli waris atas objek gugatan dalam perkara a quo.

21. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Maka terhadap proses lelang yang telah dilakukan, tidak dapat dibatalkan.

Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"

22. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah dijabarkan dan/atau diuraikan secara jelas dan terang oleh Pelawan guna memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:

"Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".

23. Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Pelawan tidak dapat memberikan Dasar Hukum yang jelas dan terang, maka dalil Pelawan yang menyatakan Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum terbantahkan dengan sendirinya.

24. Bahwa terhadap dalil Pelawan lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak Terlawan dengan tegas.

Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



25. Bahwa dengan demikian, Terlawan mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima.

DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (NO), dengan alasan:

1. Menyatakan **Gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libeel*)**;
2. Menyatakan **Gugatan Pelawan Tidak Dapat Diajukan dan Diterapkan Dalam Perjanjian Timbal Balik Dengan Kewajiban Pemenuhan Prestasi Secara Timbal Balik (*Eksepsi Non Adimpleti Contractus*)**

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam surat gugatannya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Terlawan merupakan kreditur yang beritikad baik dan membebaskan Terlawan dari segala tuntutan hukum;
3. Menyatakan Terlawan tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Pelawan;
4. Menyatakan sah dan berharga secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum pengikatan hak tanggungan terhadap objek jaminan sebagai berikut:
Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No. 16, Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto.

Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 6.720.000.00,- (enam miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015.
5. Menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terhadap Objek Gugatan perkara a quo yang didudukkan dalam Salinan Risalah Lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023 sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan tidak dapat dibatalkan;



6. Menolak permohonan putusan serta merta seperti yang diajukan Pelawan;
7. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut para Terlawan I memberikan jawaban tertanggal 20 Maret 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan berupa:

“sebidang tanah SHM No. 7226 seluas 375 m², berikut bangunan di atasnya tercatat atas nama Oky Mulia Sunarto yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Venezo Blok B-3 No. 16, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, Prop. Jawa Timur. (Selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara).”

yang dilakukan Pelelangan melalui Terlawan I atas permohonan dari Terlawan. Atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* Atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dengan hasil laku lelang dan ditunjuk sebagai pembeli yang sah Antonius Jomi alamat Pasar Baru RT09/RW005 Desa/Kel Gorontalo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat, Prvinsi Nusa Tenggara Timur.

2. Bahwa dalil-dalil Para Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan I jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:

- a. Pelawan terbukti wanprestasi sebagaimana pernyataan dari Terlawan Nomor W06/5/4/1549 Tanggal 8 Juni 2023.
- b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023 sebagai akta otentik.

3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Pelawan, maka Terlawan I akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya

Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



dan Terlawan I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan I, namun bukan berarti Terlawan I mendukung dalil Para Pelawan kepada Terlawan lainnya dalam perkara *a quo*.

2. Eksepsi Eror in Persona

Para Pelawan telah keliru menarik KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

a. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Pelawan adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang dimohonkan oleh Terlawan, bahkan Pelawan sangat keliru telah memposisikan KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Untuk itu perlu Terlawan menyampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor: W06/5/4/4784 tanggal 8 Juni 2023 dari Terlawan.

b. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: W06/5/4/1549 Tanggal 8 Juni 2023 dari Terlawan sebagaimana mengutip bunyi angka 3: *"Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan vide butir 2 di atas, dengan ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, selaku kreditor menyatakan berhak atas agunan tersebut untuk itu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Akan bertanggungjawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari"*

c. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan yaitu:

"Penjual bertanggung jawab terhadap:

(2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*

(3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Pelawan yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak Terlawan I dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

e. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya masih tetap ditarik dalam perkara a quo, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Terlawan I dan mengeluarkan Kementerian Keuangan c.q KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terlawan pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan I mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Terlawan kepada Terlawan I telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. Guna menanggapi dalil Pelawan, Terlawan I sampaikan kronologis pelelangannya sebagai berikut dalam Jawaban ini.

a. Bahwa Pelawan adalah debitur dari Terlawan yang mendapatkan fasilitas kredit dengan menjaminkan objek perkara.

b. Bahwa atas objek perkara a quo diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" No. 7768/2015

Halaman 18 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Oktober 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 546/2015 tanggal 26 Agustus 2015.

c. Bahwa Terlawan melalui Surat Pernyataan W06/5/4/1549 Tanggal 8 Juni 2023, selaku Kreditur menyatakan bahwa Debitur *in casu* Pelawan telah cidera janji/wanprestasi dari perjanjian kredit yang telah disepakati, serta Terlawan menyatakan bertanggung jawab penuh dan membebaskan Terlawan I selaku pelaksana lelang dari segala tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang timbul atas pelaksanaan lelang objek perkara.

d. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan I atas objek perkara *a quo* dengan surat No. W06/5/4/4784 tanggal 08 Juni 2023 hal Permohonan Tanggal Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT.

e. Bahwa hal tersebut berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996**, yang berbunyi: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

f. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa **"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"**, Terlawan I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-3960/KNL.1001/2023 tanggal 4 Juli 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan debitur atas nama Oky Muia Sunarto.

g. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 05 Juli 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian **Duta Masyarakat** tanggal 20 Juli 2023 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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)



lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.

h. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Terlawan kepada pihak Pelawan sebagai Debitur melalui surat No. RCR/2.6/2/111 tanggal 12 Juli 2023 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang.

i. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 37091/2023 tanggal 28 Juli 2023 yang menerangkan atas objek perkara dibebani Hak Tanggungan No. 07768/2015 Peringkat I di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

j. Bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan pada tanggal 03 Agustus 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No.1539/45/2023, dengan hasil Lelang Laku. Sebagi pemenang (pembeli) lelang adalah Antonius Jomi *in casu* Terlawan. Bahwa pihak yang membeli objek dimaksud telah ditunjuk secara sah oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli/pemenang lelang dan telah memenuhi prosedur dengan menyelesaikan seluruh biaya-biaya yang dipersyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan.

3. Bahwa dari uraian di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka pelelangan tersebut tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

Serta sesuai vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa:

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



5. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum juga tidak ada hubungannya dengan Turut Terlawan II.

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Terlawan I;
2. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut para Terlawan II memberikan jawaban tertanggal 03 April 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II;
2. Bahwa di dalam gugatan *a quo* Terlawan II merasa sangat bingung karena posita dalam gugatan secara nyata tidak menggambarkan dan/atau menunjukkan suatu gambaran hubungan hukum, dan fakta hukum serta hubungan kausalitas yang menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum Terlawan II kepada Pelawan;

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

Hemat Terlawan II secara hukum yakni sebagaimana di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tepatnya pada Pasal 27 menyebutkan bahwa:

Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

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

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

2. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERKARA A QUO

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

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

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas dihubungkan dengan dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam gugatannya, dapat dikategorikan sebagai gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) serta kurang pihak atau pihak yang ditarik dalam gugatan tidak lengkap, maka Terlawan II mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan :



Menyatakan Gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertuang juga dalam pokok perkara ini dan sekali lagi Terlawan II nyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II;
2. Bahwa sehubungan dengan dalil yang berkaitan langsung dalam gugatan dengan Terlawan II yakni berkaitan dengan poin 9 dalam pokok perkara yang dalam hal ini Terlawan II tanggap bahwa adanya perbuatan mealwan hukum yang didalilkan Pelawan tidak berdasar secara hukum dikarenakan segala proses lelang yang dilalui oleh Terlawan II sebagai pembeli yang beriktikad baik telah sesuai dengan atura perundang-undangan yang kemudian terbit Grose Risalah Lelang Nomor : 1539/45/2023 tertanggal 3 Agustus 2023 atas obyek lelang berupa 1 (satu) obyek sebidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang ada diatasnya sesuai dengan SHM No. 7226 dengan alamat Perumahan Wisata Bukit Mas I Cluster Venezia Blok B3-16 Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya dengan luas 375 m2 yang telah dibalik nama kepada Terlawan II;
3. Bahwa tuindak lanjut adanya lelang yang dimenangkan oleh Terlawan II kemudian dengan penuh iktikad baik memberikan waktu untuk menyerahkan secara sukarela dengan melalui somasi yang telah dilakukan sebanyak 2 kali oleh Terlawan II kepada Pelawan namun belum ada iktikad baik sehingga Terlawan II melakukan eksekusi paksa melalui Pengadilan Negeri Surabaya;
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya dalil Pelawan tidak berhubungan dan atau tidak ada kaitan secara hukum dengan Terlawan II sehingga tidak akan ditanggapi dan dilanjutkan pada pembuktian dalam persidangan;
5. Bahwa demi kepastian hukum sebagaimana peraturan perundang-undangan, mohon kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa Pelawan bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga dapat menghentikan pelaksanaan lelang;
6. bahwa dengan memperhatikan peraturan pelaksanaan lelang dan pearturan terkait lainnya, mohon kepada majelis hakim menyatakan sah dan

Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



berharga proses serta penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan;

7. Bahwa mohon kepada majelis hakim menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum Grose Risalah Lelang Nomor : 1539/45/2023 tertanggal 3 Agustus 2023 ;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum Grose Risalah Lelang Nomor : 1539/45/2023 tertanggal 3 Agustus 2023;
3. Menyatakan Terlawan II sebagai pembeli yang beritikad baik dan berdasar secara hukum;
4. Menyatakan Pelawan bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak memiliki hak dan atau kewenangan dan atau *legal standing* untuk menghentikan segala upaya dan proses lelang;
5. Menyatakan sah dan berharga sah dan berharga proses serta penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan atas SHM No. 7226 dengan alamat Perumahan Wisata Bukit Mas I Cluster Venezia Blok B3-16 Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya dengan luas 375 m2 yang telah dibalik nama kepada Terlawan II;
6. Memerintahkan Pelawan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan dapat dihukum dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000 (satu juta rupiah) setiap keterlambatannya;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lainnya;
8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan.

Halaman 24 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



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

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan tersebut selanjutnya Pelawan mengajukan replik tertanggal 12 Mei 2024 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Pelawan tetap pada pendiriannya, yaitu gugatan Pelawan telah tepat dan berdasarkan pada hukum yang benar. Perbuatan Melawan Hukum yang dikehendaki oleh Pelawan Terhadap Terlawan dalam hal ini adalah tindakan dan perbuatan Terlawan yang telah melanggar prosedur, tatacara, itikad baik, proses maupun tahapan yang berlaku dalam pelaksanaan lelang atas dan terhadap objek milik Pelawan termasuk itikad baik Pelawan yang hendak melunasi seluruh cicilan hutang dan diabaikan oleh Terlawan, akibat tindakan dan perbuatan dari Terlawan tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Pelawan, baik materi maupun immateril. Hal ini sejalan dengan ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"** ;
- Bahwa Pelawan membantah dengan keras bantahan Terlawan yang menegaskan bahwa Pelawan wanprestasi atas perjanjian dengan Terlawan. Faktanya setelah Terlawan menginformasikan bahwa objek Pelawan akan dilelang, Pelawan dengan itikad baiknya telah datang menghadap Terlawan, membuat pernyataan bersedia bayar seluruh hutangnya dan mengambil sertifikat rumah sebagai jaminan hutang pada Terlawan. Akan tetapi Terlawan tidak menanggapi itikad baik Pelawan, bahkan dengan tergesa-gesa Terlawan melakukan lelang atas objek Pelawan melalui Terlawan I, berdasarkan realitas tersebut dapat disimpulkan bahwa Pelawan telah beritikad baik berdasarkan hukum dan bantahan Terlawan yang menyatakan Pelawan cidera janji (wanprestasi) mohon kehadiran yang mulia majlis persidangan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dikesampingkan karena tidak sesuai dengan fakta lapangan;
- Bahwa ditariknya Terlawan I dalam gugatan a quo telah tepat dan berdasarkan hukum, hal ini dikarenakan Terlawan I merupakan pihak penyelenggara lelang, karena keterlibatan Terlawan I objek Pelawan

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



telah dibeli Terlawan II. Realitas ini menunjukkan hubungan hukum yang cukup erat antara Pelawan, Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II para pihak telah melakukan tindakan yang berakibat kerugian bagi Pelawan yaitu hilangnya harta benda milik Pelawan;

- Bahwa dalil gugatan Pelawan terhadap Terlawan II sudah sangat tepat menurut hukum, yaitu dalil tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II yaitu seperti dimaksud oleh Pasal 1355 KHUPerdata. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sendiri merupakan yurisdiksi peradilan umum atau Pengadilan Negeri;
- Bahwa kebingungan Terlawan II sebagaimana pengakuannya dalam memahami, mengkonstatir, dan mengkwafilisir dalil gugatan Pelawan tidak dapat dijadikan pembenaran kelemahan gugatan Pelawan. Yang demikian itu permasalahan internal Terlawan II yang harus lebih teliti dan berhati-hati dalam mempelajari dalil gugatan Pelawan sehingga dapat membuat kesimpulan awal guna membuat jawaban dan bukannya bingung seperti pengakuannya sendiri;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tanggapan Pelawan dalam menanggapi eksepsi Terlawan, Terlawan I, Terlawan II diatas mohon yang mulia majelis persidangan yang memeriksa berikut mengadili perkara *a quo* anggap sebagai bagian integral sebagai tanggapan Pelawan dalam pokok perkara yang tidak terpisah antara satu sama lainnya;
2. Bahwa Pelawan menolak secara tegas jawaban Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II yang merupakan bantahan atau sangkalan dalam pokok perkara ini terkecuali ada hal-hal yang secara tegas Pelawan membenarkannya atau mengakuinya dalam replik ini;
3. Bahwa tuduhan Terlawan terhadap Pelawan bahwa pandangan hukum Pelawan sempit sangat tidak berdasar sama sekali, bantahan Terlawan disini menunjukkan keresahan Terlawan sendiri, karena justru Terlawan sendiri yang tidak dapat membedakan posisi para pihak secara tepat dan benar dalam gugatan *a quo*. Hal ini jelas seperti yang tergambar dalam jawaban Terlawan sendiri pada **angka 15** dimana ***Terlawan telah mendeskripsikan hubungan hukum antar diri sendiri***

Halaman 26 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



yaitu Terlawan dengan Terlawan sendiri dan bukan Terlawan dengan Pelawan;

4. Bahwa pelawan membantah dengan keras lagi tegas atas jawaban-jawaban Terlawan yang memposisikan Pelawan sebagai pihak yang telah wanprestasi. Faktanya adalah setelah mendapatkan teguran dari Terlawan, Pelawan telah mendatangi Terlawan dan menyatakan kesanggupannya untuk membayar seluruh tunggakan hutang berikut mohon penebusan sertifikat rumahnya Tertanggal 10 April 2023 dan diterima oleh Terlawan pada 13 April 2023 **senilai Rp 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah)**. Akan tetapi **Terlawan sama sekali tidak merespon itikad baik Pelawan**, tidak lama berjarak dari peristiwa tersebut, Terlawan melakukan pelelangan dengan harga dibawah penawaran dan / atau pernyataan kesanggupan Pelawan yaitu **senilai Rp 3.105.000.000, (tiga milyar seratus lima juta rupiah)** yaitu jauh di bawah nilai harga penebusan yang pelawan ajukan jauh hari sebelumnya. Oleh karena itu sungguh sangat tidak beralasan bahwa Terlawan menuduh Pelawan cidera janji (wanprestasi);

5. Bahwa dalam jawabannya Terlawan I mendeskripsikan legal formal terkait pelaksanaan lelang atas dan terhadap objek milik Pelawan yang seakan - akan telah memenuhi syarat, yaitu tindakan Terlawan I telah berdasarkan hukum. Namun yang harus dipahami lebih jauh dalam hal ini tidak hanya legal formalnya, **namun juga sikap kehati-hatian Terlawan I sebagai penyelenggara lelang dalam menelaah, meneliti dan memverifikasi permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan sehingga tidak merugikan kepentingan hukum orang lain, dalam hal ini Pelawan yaitu hilangnya harta benda milik Pelawan ;**

6. Bahwa jawaban Terlawan II salah alamat, Pelawan adalah Oky Mulia Sunarto, 34 Tahun, laki - laki, pekerjaan Karyawan Swasta, yang bertempat tinggal terakhir di Perum Wisata Bukit Mas B3 - 16 RT. 003 / RW. 007, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lekar Santri, Kota Surabaya, Prop. Jawa Timur. Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK. : 3578011710890005. **Pelawan sama sekali tidak mengenal serta tidak memiliki permasalahan dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan pihak Santoso Ryanto yang disebut dalam jawaban Terlawan II** sehingga jawaban Terlawan II untuk seluruhnya sangat patut



dan adil kiranya dikesampingkan karena tidak jelas pihak yang dimaksud dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa sebelumnya antara Pelawan dengan Terlawan II dan kuasa hukum Terlawan II memiliki hubungan yang baik yaitu berawal pada Mei 2022 dimana Pelawan dikenalkan kepada kuasa Terlawan II yang dalam hal ini Eko Juniarso, S.H., M.H. (HARMONI LAW FIRM), dalam pertemuan tersebut disimpulkan bahwa HARMONI LAW FIRM dapat bertindak dan membantu untuk berdiskusi dengan Terlawan terkait angunan Pelawan pada Terlawan. Selanjutnya HARMONI LAW FIRM membuat surat permohonan penarikan jaminan Tertanggal 17 Juni 2020 dan ditandatangani Pelawan dengan nilai tebusan sebesar Rp 3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) ;

8. Bahwa dalam ikatan kuasa antara Pelawan dengan kuasa Terlawan II yaitu HARMONI LAW FIRM kerap berkomunikasi perkembangan kasus yang ditangani, bahkan dalam hal ini Eko Juniarso, S.H., M.H. (HARMONI LAW FIRM) telah beberapa kali datang untuk membawa pembeli akan tetapi secara tiba - tiba komunikasi itu terhenti tanpa sebab dan alasan yang jelas dan Pelawan tidak lagi mendapat berita dari perkara yang sedang ditangani oleh kuasa Terlawan II. Tiba-tiba Pelawan dapat surat Tertanggal 18 Agustus 2023 dari kuasa Terlawan II HARMONI LAW FIRM yaitu SOMASI untuk segera mengosongkan objek milik Pelawan;

9. Bahwa realitas ini tentunya menimbulkan banyak pertanyaan bagi pelawan yang sedang mencari keadilan hakiki melalui Pengadilan Negeri Surabaya, disini pula Pelawan berkesimpulan bahwa telah terjadi "praktek pengaturan" dan/atau perbuatan melawan hukum oleh pihak-pihak dalam perkara *a quo* atas dan terhadap objek milik Pelawan. Bahkan objek lelang sendiri dijual Terlawan seharga Rp 3.105.000.000,00 (tiga milyar seratus lima juta rupiah) melalui perantara Terlawan I, dibeli Terlawan II, harga jual tersebut sangat jauh terpaut dari harga permohonan Pelawan sebelum pelaksanaan lelang terjadi yaitu Rp 3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), lalu ada apa dengan ini semua;

Berdasarkan alasan - alasan dan tanggapan Pelawan tersebut, sudahlah kiranya jawaban Terlawan, Terlawan I serta Terlawan II yang merupakan

Halaman 28 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



bantahan telah terjawab secara keseluruhannya, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, selanjutnya Pelawan mohon kehadiran Majelis Persidangan yang mengadili perkara ini, semoga berkenan :

- Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas replik Pelawan tersebut selanjutnya Terlawan mengajukan duplik tertanggal 22 Mei 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEEL)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Pelawan** kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena **Pelawan tidak jelas dan tidak tegas dalam menjelaskan dalil gugatannya**.

- Bahwa dalam Posita dan Petitum Gugatannya, **Pelawan** mendalilkan bahwa **Terlawan** telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang terhadap obyek gugatan.
- Bahwa dalil **Pelawan** tersebut tidak didasari dengan dasar hukum yang dilanggar oleh **Terlawan** dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap obyek gugatan yang merupakan jaminan atas fasilitas kredit **Pelawan**.
- Sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:
"*Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)*".
- Maka dengan demikian **Terlawan** memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN DAN DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- a. Bahwa **Pelawan** tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan **Terlawan** telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada **Pelawan**, sementara fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah fakta **Wanprestasi** yang dilakukan oleh **Pelawan** kepada **Terlawan** atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati.
- b. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yang telah disepakati antara **Pelawan** dengan **Terlawan** terkandung unsur “**Perjanjian Timbal Balik**” dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi “**Prestasi**” tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara **Pelawan** dan **Terlawan**.
- c. Bahwa **Terlawan** telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada **Pelawan** dan **Pelawan** memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada **Terlawan**. Namun faktanya kredit **Pelawan** pada **Terlawan** macet dan tidak kunjung terselesaikan.
- d. Bahwa karena **Pelawan** lah yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya pada **Terlawan**, maka **Pelawan** tidak berhak mengajukan gugatan perlawanan kepada **Terlawan** dengan mendalilkan bahwa **Terlawan** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- e. *Bahwa karena masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat dan Terlawan dapat mengajukan exceptio non adimpleticontractus (vide M. Yahya Harahap, SH., dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007).*

Bahwa berdasarkan fakta di atas **Terlawan** mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk dapat melihat pada pokok substansi permasalahan yang sebenarnya yang berasal dari adanya peristiwa hukum **Wanprestasi yang dilakukan Pelawan kepada Terlawan**. **Terlawan** memohon majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Terlawan** tetap menolak dengan keras seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh **Pelawan** dalam Gugatannya maupun Repliknya dan sebaliknya **Terlawan** tetap berpegang pada Jawaban semula dan perlu menanggapi dengan tegas Replik yang diajukan oleh **Pelawan**.
2. Bahwa tidak ada hal baru yang diungkapkan dalam replik **Pelawan** melainkan hanya pengulangan yang terdapat dalam gugatan **Pelawan** sehingga dengan demikian **Terlawan** tetap pada dalil Jawaban yang ada dan menanggapi dengan tegas Replik yang diajukan oleh **Pelawan**.
3. **Pelawan** memiliki pandangan hukum yang sempit sehingga tidak dapat memberikan dasar hukum yang jelas pada perkara a quo, hal ini terlihat dalam dalil-dalinya yang menyatakan **Terlawan** melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa disertai dasar hukum dan argumentasi hukum yang benar.
3. Bahwa dapat **Terlawan** sampaikan, **Terlawan** tidak memiliki hubungan hukum dengan **Pelawan**. **Terlawan** hanya memiliki hubungan hukum dengan **Terlawan** dan telah memenuhi keabsahan hubungan hukum **Terlawan** dengan **Terlawan** dalam perkara a quo sebagaimana **Terlawan** jelaskan sebagai berikut:
4. Bahwa hubungan hukum antara **Terlawan** dengan **Pelawan** didasarkan pada **Perjanjian Kredit a quo**. Hubungan hukum tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :
 - a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c) Suatu pokok persoalan tertentu;
 - d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Lebih lanjut dalam Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa **“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**

5. Bahwa **Terlawan** sampaikan proses pengikatan jaminan terhadap objek gugatan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No. 16, Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto.

Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 6.720.000.00,- (enam miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) sebagaimana tercatat dalam **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015.**

6. Bahwa Terlawan membantah dalil Pelawan terkait riwayat pembayaran angsuran **Pelawan** terhadap kreditnya pada **Terlawan**. Bahwa dalil **Pelawan** tersebut harus ditolak/dikesampingkan karena :

- a. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara **Pelawan** dengan **Terlawan** didasari oleh itikad baik yaitu hutang piutang berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.
- b. Bahwa sebagai jaminan atas hutangnya, maka **Pelawan** menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu Sertifikat Tanah yang kemudian diikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Pada perjalanannya, **Pelawan** telah wanprestasi atas hutangnya kepada **Terlawan**. Sebagaimana **Terlawan** jelaskan pada Poin No. 4 Jawaban Gugatan ini, bahwa **Pelawan** telah mengalami kesulitan pembayaran angsuran yang berakibat pada penurunan kolektibilitas kredit sejak 30 April 2016 sampai dengan **dinyatakan Macet pada 31 Maret 2017**, dengan tunggakan kredit sebesar Rp 10.218.091.243,- (sepuluh miliar dua ratus delapan belas juta sembilan puluh satu ribu dua ratus empat puluh tiga Rupiah).
- d. Maka berdasarkan ketentuan pada Pasal 16 ayat (2) Perjanjian Kredit dengan demikian PENERIMA KREDIT (dhi. **Pelawan**) dinyatakan **WANPRESTASI** karena tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau angsuran pokok atas fasilitas kredit yang diterimanya.

Pasal 16 ayat (2)

(2) "Apabila terjadi tunggakan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit ini, maka PENERIMA KREDIT dinyatakan Wanprestasi sehingga BANK berhak untuk memberlakukan ketentuan Pasal 15 Perjanjian ini"

- e. Selain itu, diatur pula dalam Perjanjian Kredit terkait akibat wanprestasi yang dilakukan oleh **Pelawan** yaitu Hak **Terlawan** sebagai Pemberi Kredit untuk melakukan penjualan terhadap jaminan dan pengalihan atas piutang atau tagihan-tagihan atas kredit **Pelawan**.

Halaman 32 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Pasal 16 ayat (3)

(3) *"Tanpa mengesampingkan hak BANK sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini dan bilamana perlu menurut pertimbangan BANK, maka apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana tersebut pada Pasal 8 ayat (1) perjanjian ini, Bank dengan ini diberikan hak untuk menjual atau mengalihkan piutang atau tagihan-tagihan atau hak-hak Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini berikut semua hak-hak istimewanya kepada pihak lain yang ditetapkan oleh BAK, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit."*

f. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Pasal 16 ayat (3), **Terlawan** selaku pemegang Hak Tanggungan telah melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap Objek Gugatan tersebut.

Pasal 6 UU HT menyebutkan bahwa:

"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."

Pasal 10 ayat (1) UU HT berbunyi sebagai berikut:

"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

g. Bahwa terhadap eksekusi tersebut dilakukan secara lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dengan syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh **Terlawan** selaku penjual.

h. Bahwa Lelang atas aset/jaminan terhadap Obyek Gugatan tersebut di atas, sebagaimana tertuang Lelang atas aset/jaminan terhadap Obyek Gugatan pada Poin Nomor 2 diatas, telah dilaksanakan lelang pada tanggal 03 Agustus 2023 dengan hasil **Terjual** sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023.

7. Bahwa terkait dalil **Pelawan** tentang pemberian restrukturisasi merupakan kewajiban **Terlawan**, dapat **Terlawan** jelaskan sebagai berikut :

Halaman 33 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- a. Dalam melakukan restrukturisasi fasilitas kredit milik **Pelawan**, Bank tetap wajib memperhatikan penerapan manajemen resiko Bank sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) POJK No. 11/2020.
- b. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) POJK No. 11/POJK.03/2020 tersebut di atas, maka merujuk pada Pasal 53 POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut POJK No. 40/2019), disebutkan bahwa dalam melakukan restrukturisasi, Bank harus memperhatikan prospek usaha Debitur dan kemampuan membayar kembali dari usahanya.
- c. Bahwa seluruh Perjanjian Kredit dalam perkara a quo berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menandatangani dan menyepakatinya sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata.
8. Bahwa telah terbukti dalil **Pelawan** untuk perlawanan atas lelang hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan dalam perkara a quo sama sekali tidak berdasar. **Pelawan** tidak dapat memberikan dasar hukum, serta dasar atas dalil **Pelawan** yang menyatakan bahwa Pelawan merupakan ahli waris atas objek gugatan dalam perkara a quo.
9. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Maka terhadap proses lelang yang telah dilakukan, tidak dapat dibatalkan.
- Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020
- "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*
10. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah dijabarkan dan/atau diuraikan secara jelas dan terang oleh **Pelawan** guna memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:
- "Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)"*.
11. Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, **Pelawan** tidak dapat memberikan Dasar Hukum yang jelas dan terang, maka dalil Pelawan yang menyatakan



Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum terbantahkan dengan sendirinya.

12. Bahwa terhadap dalil **Pelawan** lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak **Terlawan** dengan tegas.

13. Bahwa dengan demikian, **Terlawan** mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan **Pelawan** ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima.

DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima Eksepsi **Terlawan** dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (NO), dengan alasan:

1. Menyatakan **Gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libeel*)**;
2. Menyatakan **Gugatan Pelawan Tidak Dapat Diajukan dan Diterapkan Dalam Perjanjian Timbal Balik Dengan Kewajiban Pemenuhan Prestasi Secara Timbal Balik (*Eksepsi Non Adimpleti Contractus*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh **Pelawan** dalam surat gugatannya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa **Terlawan** merupakan kreditur yang beritikad baik dan membebaskan **Terlawan** dari segala tuntutan hukum;
3. Menyatakan **Terlawan** tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh **Pelawan**;
4. Menyatakan sah dan berharga secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum pengikatan hak tanggungan terhadap objek jaminan sebagai berikut:
Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No. 16, Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto.

Pengikatan :

- Telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 6.720.000.00,- (enam miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah) sebagaimana tercatat dalam **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015**.



5. Menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terhadap Objek Gugatan perkara a quo yang didudukkan dalam Salinan Risalah Lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023 sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan tidak dapat dibatalkan;

6. Menolak permohonan putusan serta merta seperti yang diajukan **Pelawan**;

7. Menghukum **Pelawan** untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas replik Pelawan tersebut selanjutnya Terlawan I mengajukan duplik tertanggal 20 Mei 2024 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERLAWAN I tetap pada jawaban semula dan dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan PELAWAN di dalam repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Error in Persona

Para Pelawan telah keliru menarik KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara a quo:

a) Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Pelawan adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang dimohonkan oleh Terlawan, bahkan Pelawan sangat keliru telah memposisikan KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara a quo. Untuk itu perlu Terlawan I sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor: W06/5/4/4784 tanggal 8 Juni 2023 dari Terlawan.

b) Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: W06/5/4/1549 Tanggal 8 Juni 2023 dari Terlawan sebagaimana mengutip bunyi angka 3: *“Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan vide butir 2 di atas, dengan ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, selaku kreditor menyatakan berhak atas agunan tersebut untuk itu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Akan bertanggungjawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala*

Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari”.

c) Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan yaitu:

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

d) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Pelawan yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak Terlawan I dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

3. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Terlawan I dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Terlawan I dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan I

Halaman 37 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan baik dalam gugatan maupun repliknya, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa di dalam replik Pelawan tidak ada dalil/alasan baru yang dikemukakan oleh Pelawan. Oleh karena itu, Terlawan I tetap menolak dalil/alasan Pelawan dalam gugatannya maupun repliknya tersebut.

**3. Pelaksanaan Lelang Yang Diperantarai Oleh KPKNL Surabaya
In Casu Terlawan I Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku.**

a) Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Terlawan kepada Terlawan I telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. Guna menanggapi dalil Pelawan, Terlawan I sampaikan kronologis pelelangannya sebagai berikut dalam Jawaban ini.

b) Bahwa Pelawan adalah debitur dari Terlawan yang mendapatkan fasilitas kredit dengan menjaminkan objek perkara.

c) Bahwa atas objek perkara a quo diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 546/2015 tanggal 26 Agustus 2015.

d) Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan I atas objek perkara a quo dengan surat No. W06/5/4/4784 tanggal 08 Juni 2023 hal Permohonan Tanggal Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT.

e) Bahwa Terlawan melalui Surat Pernyataan W06/5/4/1549 Tanggal 8 Juni 2023, selaku Kreditur menyatakan bahwa Debitur in casu Pelawan telah cidera janji/wanprestasi dari perjanjian kredit yang telah disepakati, serta Terlawan menyatakan bertanggung jawab penuh dan membebaskan Terlawan I selaku pelaksana lelang dari segala tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang timbul atas pelaksanaan lelang objek perkara.

f) Bahwa hal tersebut berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996, yang berbunyi: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

Halaman 38 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

g) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2), pasal 48 ayat (1) dan pasal 49 ayat (1) PMK 213/2020, Penjual dhi. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *In casu* TERLAWAN telah menetapkan harga limit lelang atas objek lelang sebesar Rp.3.100.100.000,00 berdasarkan penilaian oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik Fuadah, Rudi & Rekan, sesuai Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Nomor Surat : W06/5/4/4785 tanggal 08 Juni 2023 Hal Daftar Barang Penetapan Harga Limit dan Setoran Jaminan dan Laporan Penilaian Nomor : 00056/2.0100-04/PI/07/PS.0279/II/IV/2023 tanggal 05 April 2024. Penetapan Nilai Limit tersebut jelas membuktikan merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.

h) Bahwa dengan demikian, telah jelas tinggi rendahnya nilai limit menjadi tanggung jawab Terlawan selaku penjual dan bukan menjadi tanggung jawab Terlawan I dan Terlawan I **tidak berwenang** untuk melakukan tinjauan terhadap hasil penilaian/pelaporan nilai limit tersebut.

i) Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, Terlawan I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-3960/KNL.1001/2023 tanggal 4 Juli 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan debitur atas nama Oky Muia Sunarto.

j) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 05 Juli 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Duta Masyarakat tanggal 20 Juli 2023 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang

Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.

k) Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh TERLAWAN kepada pihak Pelawan sebagai Debitur melalui surat No. RCR/2.6/2/111 tanggal 12 Juli 2023 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang.

l) Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 37091/2023 tanggal 28 Juli 2023 yang menerangkan atas objek perkara dibebani Hak Tanggungan No. 07768/2015 Peringkat I di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

m) Bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan pada tanggal 03 Agustus 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No.1539/45/2023, dengan hasil Lelang Laku. Sebagi pemenang (pembeli) lelang adalah Antonius Jomi in casu Terlawan II. Bahwa pihak yang membeli objek dimaksud telah ditunjuk secara sah oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli/pemenang lelang dan telah memenuhi prosedur dengan menyelesaikan seluruh biaya-biaya yang dipersyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan.

n) Bahwa dari uraian di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bahwa dari uraian di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

o) Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka pelelangan tersebut tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Serta sesuai vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa:

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

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Pelawan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menetapkan dan memutuskan dengan amar sebagaimana yang dimohonkan Terlawan I dalam Jawaban terdahulu.

Menimbang, bahwa atas replik Pelawan tersebut selanjutnya Terlawan II mengajukan duplik tertanggal 20 Mei 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II;
2. Bahwa eksepsi dan duplik ini menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan jawaban atas gugatan yang telah diajukan oleh Terlawan II;
3. Bahwa di dalam gugatan *a quo* Terlawan II merasa sangat bingung karena posita dalam gugatan secara nyata tidak menggambarkan dan/atau menunjukkan suatu gambaran hubungan hukum, dan fakta hukum serta hubungan kausalitas yang menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum Terlawan II kepada Pelawan;
4. Bahwa tetap pada eksepsi sebagaimana tertuang dalam jawaban Terlawan II.
5. Bahwa segala hal yang dituangkan Pelawan dalam eksepsi telah masuk pada pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan.

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas dihubungkan dengan dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam gugatannya, dapat dikategorikan sebagai gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) serta telah tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perlawanan dan atau pembatalan lelang in casu, maka Terlawan II mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan :

Halaman 41 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertuang juga dalam pokok perkara ini dan sekali lagi Terlawan II menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II;
2. Bahwa Terlawan II tegaskan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Pelawan tidak berdasar secara hukum dikarenakan segala proses lelang yang dilalui oleh Terlawan II sebagai pembeli yang beritikad baik telah sesuai dengan atura perundang-undangan yang kemudian terbit Grose Risalah Lelang Nomor : 1539/45/2023 tertanggal 3 Agustus 2023 atas obyek lelang berupa 1 (satu) obyek sebidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 7226 dengan alamat Perumahan Wisata Bukit Mas I Cluster Venesia Blok B3-16 Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya dengan luas 375 m² yang telah dibalik nama kepada Terlawan II;
3. Bahwa terhadap poin 6 dalam pokok perkara yang tertuang dalam replik Pelawan, Terlawan IIanggapi tidak logis dan berdasar secara hukum hingga Pelawan meminta untuk mengesampingkan seluruh jawaban Terlawan II, dikarenakan untuk keseluruhan dalil jawaban atas gugatan Terlawan II baik uraian, dasar hukum, serta objek (saat ini sah secara hukum menjadi kepemilikan dan penguasaan Terlawan II) dan keseluruhan dalil telah tepat dan sesuai serta ditujukan kepada Pelawan dan hal ini akan dibuktikan secara jelas dalam persidangan dan Pelawan juga wajib membuktikan apa yang telah didalilkan dalam gugatannya;
4. Bahwa terhadap poin 7 dan poin 8 dalil dalam pokok perkara yang tertuang dalam Replik Pelawan adalah tidak benar dan sangat mengada ada dikarenakan Eko Juniarto, S.H., M.H selaku kuasa hukum sudah berulang kali dengan penuh iktikad baik melakukan komunikasi dan menjadwalkan pertemuan akan tetapi dari Pihak Pelawan sendiri yang hanya menjanjikan dan selalu menghindar untuk bertemu dengan alasan yang sama setiap kali adanya perjanjian untuk bertemu;
5. Bahwa terhadap poin 9 dalam hal ini Terlawan II tanggapai bahwasanya adanya kesimpulan dari Pelawan mengenai adanya perbuatan melawan

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tidaklah berdasar secara hukum dan perlu dibuktikan secara jelas dan sesuai aturan hukum dalam persidangan;

6. Bahwa Terlawan II tegaskan kembali bahwa merupakan pembeli yang beritikad baik dan menjalankan segala prosedur syarat untuk melaksanakan lelang sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang saat ini telah dicabut dengan Peraturan Terbaru PMK No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (berlaku efektif per 1 Januari 2024). Adanya penggunaan dasar hukum yang digunakan Pelawan dalam gugatannya mengenai PMK No. 27/PMK.06/2016 adalah sudah tidak berlaku dan secara jelas dalam hal ini Pelawan tidak memahami betul baik secara dasar hukum maupun pelaksanaan lelang;

7. Bahwa untuk selain dan selebihnya Terlawan II tegaskan tetap pada uraian jawaban atas gugatan Terlawan II dan akan dibuktikan dalam persidangan;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Gugatan Terlawan II untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat secara hukum Grose Risalah Lelang Nomor : 1539/45/2023 tertanggal 3 Agustus 2023;
3. Menyatakan Terlawan II sebagai pembeli yang beritikad baik dan berdasar secara hukum;
4. Menyatakan Pelawan bukan merupakan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak memiliki hak dan atau kewenangan dan atau *legal standing* untuk menghentikan segala upaya dan proses lelang;

Halaman 43 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby

Disclaimer

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



5. Menyatakan sah dan berharga sah dan berharga penetapan dan proses eksekusi yang telah dilakukan atas Obyek sebidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 dengan alamat Perumahan Wisata Bukit Mas I Cluster Venesia Blok B3-16 Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya dengan luas 375 m² yang telah dibalik nama kepada Terlawan II;
6. Memerintahkan Pelawan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan dapat dihukum dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000 (satu juta rupiah) setiap keterlambatannya;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lainnya;
8. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan.

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

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa sebagai berikut:

- BUKTI P – 1 : Fotocopy dari asli Surat Permohonan Penebusan Jaminan KPR, atas nama Oky Mulia Sunarto, tertanggal 10 april 2023;
- BUKTI P – 2 : Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Milik No. 7226, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur,;
- BUKTI P – 3 : Rekening koran asli atas nama Oky Mulia Sunarto;
- BUKTI P – 4 : Fotocopy dari copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 1539/45/2023, tertanggal 10 Agustus;
- BUKTI P – 5 : Fotocopy dari copy Print dari photo Surat Permohonan Penembusan Jaminan, atas nama Oky Mulia Sunarto, tertanggal 17 Juni 2022;
- BUKTI P – 6 : Print dari out screenshot percakapan Whatsapp Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan II Eko Juniarto saat mendatangkan pembeli ke objek *a quo*;
- BUKTI P – 7 : Print dari out screenshot percakapan Whatsapp;
- BUKTI P – 8 : Print out screenshot percakapan Whatsapp saksi dengan pihak Hasan pihak Bank;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan P-3, tersebut telah bermaterai cukup, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-2, P-4,

Halaman 44 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



P-5, berupa fotocopy dari copy yang tidak dapat ditunjukkan keasliannya, sedang bukti P-6 sampai P-8 berupa print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Pelawan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Dra. SUKARTI, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Pelawan Oky Mulia Sunarto karena menawarkan objek rumah Terlawan yang terletak di Wisata Bukit Emas, dan secara rutin berkomunikasi dan berjumpa dengan pihak Terlawan PT Bank BNI yang membidangi hal tersebut yakni (Pak sigit) dan juga di lanjutkan dengan pihak Hasan;
- Bahwa pihak Terlawan akan mengatur dengan balai lelang agar saksi di menangkan dalam pelelangan asalkan saksi menawarkan dengan nominal Rp 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta) maka sejak saat itu dalam hal ini Hasan dari pihak bank BNI menghubungi saksi untuk segera memasukan data untuk di menangkan di pelelangan;
- Bahwa saksi hanya memiliki uang sebesar nominal Rp 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) tapi pihak Terlawan tetap bertahan dengan nominal Rp 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi sangat terkejut saat mengetahui bahwa objek rumah di lelang dengan angka Rp 3.105.000.000,- (tiga milyar seratus lima juta rupiah) harga ini tentu sangat jauh dengan harga yg Terlawan tawarkan terhadap saksi maupun dengan harga yang saksi tawarkan.

2. Saksi Dr. HELMY HIDAYAT, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Pelawan Oky Mulia Sunarto karena aksi adalah orang yang mencari pembeli terhadap objek *a quo*, saksi menjelaskan bahwa saksi di beri wewenang oleh pihak Terlawan untuk mencari pembeli dengan harga tawaran Rp 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi sudah beberapa kali mendatangkan pembeli tapi tidak ada kesepakatan antara pembeli dengan Terlawan mengenai objek;
- Bahwa Pihak Terlawan tetap kokoh pada nominal yang telah di tawarkan tersebut, dan bahkan saksi menjelaskan Terlawan meminta nilai

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual Rp 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan sistem jualnya dilelang mereka yang akan mengatur lelangnya supaya tidak ada orang lain bisa masuk dengan komitmen Fee sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembagian yang Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk team yang mengatur dan Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di berikan kepada saksi;

- Bahwa saksi saat mengetahui objek di lelang dengan harga Rp 3.105.000.000,- (tiga milyar seratus lima juta rupiah) tentu saja nilai ini di bawah tawaran yang di ajukan Terlawan dan yang saksi datangkan sebagai pembeli kepada Terlawan;

- Bahwa saksi mengetahui Pelawan dengan pihak Harmony Law Firm dan pernah menemani ibu Pelawan untuk memperlihatkan objek kepada pembeli yang datang dari pihak Harmony Law Firm;

- Bahwa saksi pernah melihat surat penarikan jaminan yang di buat oleh pihak Harmony Law firm senilai Rp 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dan Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang akan di negosiasikan dengan pihak Terlawan, karena sama dengan nominal yang ditawarkan oleh Terlawan kepada saksi untuk di jual;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- BUKTI T – 1 : Fotocopy dari asli Perjanjian Kredit Nomor SBL/TPK/068/2015/GRY tanggal 30 April 2015;
- BUKTI T – 2 : Fotocopy dari copy Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-1 No. SBL/7/1036 tanggal 02 Februari 2021;
- BUKTI T – 3 : Fotocopy dari copy Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-2 No. SBL/7/2625 tanggal 04 Maret 2021;
- BUKTI T – 4 : Fotocopy dari copy Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ke-3 No. SBL/7/3803 tanggal 05 April 2021;
- BUKTI T – 5 : Fotocopy dari copy Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang No. RCR/2.6/2/111 tanggal 12 Juli 2023;
- BUKTI T – 6 : Fotocopy dari copy Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang No. RCR/2.6/2/112 tanggal 12 Juli 2023;
- BUKTI T – 7 : Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004;

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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)



- BUKTI T – 8 : Fotocopy dari copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015;
- BUKTI T – 9 : Fotocopy dari copy Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 05 Juli 2023;
- BUKTI T – 10 : Fotocopy dari asli Iklan di Koran Duta Masyarakat tanggal 20 Juli 2023;
- BUKTI T – 11 : Fotocopy dari copy Salinan Risalah Lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa bukti T-1 dan T-10 tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T-2 sampai T-9, dan T-11, berupa fotocopy dari copy yang tidak dapat ditunjukkan keasliannya;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- BUKTI TI – 1 : Fotocopy dari asli Surat Terlawan kepada Terlawan I Nomor : W06/5/4/4784 tanggal 08 Juni 2023 hal Permohonan Tanggal Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT;
- BUKTI TI – 2 : Fotocopy dari asli Surat Pernyataan Terlawan W06/5/4/1549 Tanggal 08 Juni 2023;
- BUKTI TI – 3 : Fotocopy dari asli Surat Terlawan I No. S-3960/KNL.1001/2023 tanggal 4 Juli 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan debitur atas nama Oky Mulia Sunarto;
- BUKTI TI – 4 : Fotocopy dari asli Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 05 Juli 2023 sebagai pengumuman pertama;
- BUKTI TI – 5 : Fotocopy dari asli Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian “Duta Masyarakat” tanggal 20 Juli 2023 sebagai pengumuman kedua;
- BUKTI TI – 6 : Fotocopy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 37091/2023 tanggal 28 Juli 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
- BUKTI TI – 7 : Fotocopy dari asli Risalah Lelang No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa bukti TI-1 sampai TI-7 tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- BUKTI TII – 1 : Fotocopy dari copy Kwitansi Risalah Lelang No. KW/478/KNL.1001/2023, tertanggal 03 Agustus 2023;
- BUKTI TII – 2 : Fotocopy dari asli Salinan/Grosse Risalah Lelang No. 1539/45/2023 tanggal 03 Agustus 2023;
- BUKTI TII – 3 : Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik No. 7226 terletak di Kecamatan Lakarsantri, Kelurahan Lidah Wetan, Kota Surabaya;
- BUKTI TII – 4 : Fotocopy dari asli Surat Peringatan Somasi I tanggal 25 Agustus 2023;
- BUKTI TII – 5 : Fotocopy dari asli Surat Peringatan Somasi II tanggal 12 September 2023;
- BUKTI TII – 6 : Fotocopy dari asli Surat Permohonan Pengosongan Eksekusi No. 002/Prm/Srt-An/X/2023;
- BUKTI TII – 7 : Fotocopy dari copy Surat Permohonan Melanjutkan Pelaksanaan Eksekusi No. 011/EKS/Srt-Lnjt/XI/2023;
- BUKTI TII – 8 : Fotocopy dari asli Penetapan Aanmaning No. 89/EKS/2023/PN.Sby, tertanggal 31 Oktober 2023;
- BUKTI TII – 9 : Fotocopy dari asli Penetapan Eksekusi No. 89/EKS/2023/PN.Sby;
- BUKTI TII – 10 : Fotocopy dari asli Iklan di Koran Duta Masyarakat tanggal 20 Juli 2023;
- BUKTI TII – 11 : Fotocopy dari asli Sticker Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 89/EKS/2023/PN SBY tanggal 5 Desember 2023;

Menimbang, bahwa bukti TII-2 sampai TII-6 dan TII-8 sampai TII-11 tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti TII-1 dan TII-7, berupa fotocopy dari copy yang tidak dapat ditunjukkan keasliannya;

Menimbang, bahwa Para Terlawan tidak mengajukan saksi di persidangan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 48 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan yang pada pokoknya sebagaimana telah terurai di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan selanjutnya Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya dan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI TERLAWAN

1. Eksepsi gugatan Pelawan kabur (*Obscuur Libel*) karena Pelawan tidak jelas dan tidak tegas dalam menjelaskan dalil gugatannya;

EKSEPSI TERLAWAN I

Eksepsi *Error In Persona* karena Para Pelawan telah keliru menarik KPKNL Surabaya sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada penjual;

EKSEPSI TERLAWAN II

Bahwa gugatan pelawan tidak jelas (*Obscuur libel*) karena:

1. Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara *a quo* tidak lagi memiliki kewenangan mengadili, memeriksa dan memutus perkara khususnya dalam pembatalan lelang, karena dalam perkara *a quo* sudah dilaksanakan lelang dan telah beralih hak kepemilikannya yang sah secara hukum kepada pemenang lelang;
2. Pelawan tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* karena terhadap perkara *a quo* telah dilaksanakan lelang dan terhadap hak kepemilikan beralih secara sah kepada pemenang lelang;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II tersebut Pelawan mananggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I dan eksepsi Terlawan II sebagaimana tersebut diatas masing-masing telah merupakan materi pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tidak beralasan huku dan haruslah ditolak;

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby





DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa bahwa gugatan Pelawan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan, dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang terregistrasi dibawan No. SBL/TPK/068/2015/GRY, tertanggal 30 April 2015 Pelawan telah memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 4.704.000.000,- (empat milyar tujuh ratus empat juta rupiah). Fasilitas tersebut bertujuan untuk membiayai pembelian rumah dengan jangka waktu kredit 180 (sertaus delapan puluh bulan, yaitu terhitung sejak tanggal 20 April 2015 sampai dengan tanggal 29 April 2030 sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 4 Perjanjian Kredit dimaksud;
- Bahwa untuk jaminan pembayaran pinjaman dan/ atau hutang Pelawan tersebut dari Terlawan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai krediturnya, dalam hal ini Pelawan telah mengagunkan (memberikan Hak tanggungan) kepada Terlawan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 atas sebidang tanah seluas 375 m², berikut bangunan di atasnya terletak di Perum Wisata Bukit mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 Nomor 16, Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, Prop. Jawa Timur;
- Bahwa setelah melaksanakan kewajibannya setiap bulan, akhirnya Pelawan berkesimpulan melunasi seluruh kewajinban pada Terlawan dengan harapan dapat memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 yang telah Pelawan agunkan pada Terlawan sebagai jaminan pelunasan hutangnya dengan mengajukan Permohonan Penebusan Jaminan KPR tertanggal 10 April 2023 dan diterima oleh Terlawan pada 13 April 2023 senilai Rp 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa tiba-tiba Terlawan mengirimkan surat tertanggal 12 Juli 2023, berisikan pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang atas dan terhadap jaminan milik Pelawan dengan nilai limit Rp 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta seratus ribu rupiah) yaitu jauh dibawah nilai permohonan penebusan yang Pelawan ajukan jauh hari sebelumnya, seolah-olah terkesan telah terjadi pengaturan pelelangan yang akan dimenangkan oleh pihak tertentu. Padahal berdasarkan Pasal 4 Perjanjian Kredit antara pelawan dengan Terlawan jangka waktu kredit berlangsung hingga 29 April 2030;

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- Bahwa namun kemudian dilelang melalui pelelangan umum dengan harga dibawah permohonan Pelawan, dan tindakan serta perbuatan Terlawan I yang telah menyelenggara serta menerbitkan Kutipan Risalah lelang dibawah Nomor 1539/45/2023 Tertanggal 10 Agustus 2023 berikut menetapkan pemenang lelang atas nama Terlawan II merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa perbuatan Terlawan II telah membeli obyek lelang yang dijual oleh Terlawan dan diselenggarakan oleh Terlawan I tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena perbuatan Terlawan maupun Terlawan I dalam menyelenggarakan pelelangan terbukti dan ternyata cacat formil serta materil sehingga telah merugikan kepentingan hukum Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan, Terlawan I telah menanggapi dalam jawabannya pada pokoknya menyangkal dalil Pelawan sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan telah menerima fasilitas kredit BNI Griya dari Terlawan yang telah didudukkan dalam perjanjian Kredit Nomor SBL/TPK/068/2015/GRY tanggal 30 April 2015 dengan maksimum kredit sebesar Rp 4.704.000.000,- (empat milyar tujuh ratus empat juta rupiah), dengan menyerahkan agunan berupa: Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No. 16 Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 taggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto, dan telaj diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 6.720.000.000,- (enam milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT) I) No. 7768/2015 tanggal 19 Oktober 2015;
- Bahwa namun dalam perjalanannya Pelawan tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakatai sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya dan denda);
- Bahwa perbuatan Pelawan tidak lagi melakukan pembayaran kembali angsuran dan kewajibannya yang telah disepakati maka berakibat pada penurunan kualitas kredit Pelawan yaitu pergeseran kolektibilitas kredit, yang kemudian kualitas kredit Pelawan terus mengalami penurunan;
- Bahwa Terlawan kemudian mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui Surat Teguran ke-1, ke-2, ke-3;

Halaman 52 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- Bahwa meskipun Pelawan telah ditegur namun tidak ada upaya dari pelawan untuk melunasi kreditnya yang macet;

Menimbang, bahwa Terlawan I memberikan jawaban yang pada pokoknya meyangkal dalil gugatan Pelawan sebagai berikut :

Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Obyek Perkara yang diajukan oleh pelawan kepada Terlawan I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Terlawan II memberikan jawaban yang pada pokoknya menyangkal dalil gugatan Pelawan sebagai berikut:

Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan Pelawan tidak berdasar karena segala proses lelang yang dilalui oleh Terlawan II sebagai pembeli yang beritikad baik telah sesuai dengan aturan perundang-undangan, yang kemudian terbit Risalah Lelang Nomor: 1539/45/2023 tertanggal 3 Agustus 2023 atas obyek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Pelawan telah disangkal oleh Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II maka Pelawan dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Terlawan dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Pemohon telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua orang saksi yang bernama : Dr. Helmy Hidayat dan Dra. Sukarti, sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya Terlawan mengajukan surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-11, Terlawan I mengajukan surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7, Terlawan II mengajukan surat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-11;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Pelawan dengan Para Terlawan maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah perbuatan Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan?;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda T-1 yaitu Perjanjian Kredit Nomor: SBL/TPK/068/2015/GRY tanggal 30 April 2015 telah ternyata pelawan telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan sebesar Rp 4.704.000.000,- (empat milyar tujuh ratus empat juta rupiah), dan Pelawan menyerahkan agunan berupa : Tanah dan bangunan yang terletak di Peru Wisata Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No.16 Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20

Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto, sebagaimana surat bukti bertanda T-7 dan T-8;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda T-2 yaitu Surat Teguran Tunggalan Kredit macet ke-1 No. SBL/7/1036 tanggal 2 Pebruari 2021, T-3 yaitu Surat Teguran Tunggalan Kredit Macet ke-2 No. SBL/7/2625 tanggal 4 Maret 2021, dan T-4 yaitu Surat Teguran Tunggalan Kredit Macet ke-3 No. SBL/7/3803 tanggal 5 April 2021 yaitu sebesar Rp 10.218.091.243,- (sepuluh milyar dua ratus delapan belas juta sembilan puluh satu ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) maka membuktikan bahwa Pelawan tidak lagi melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku debitur/ penerima kredit sehingga Terlawan selaku kreditur telah memberitahukan dan memberikan teguran kepada Pelawan untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada Terlawan maka Terlawan mengirimkan pemberitahuan pelaksanaan lelang secara tertulis kepada Pelawan yaitu Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan lelang No. RCR/2.6/2/111 tanggal 12 Juli 2023 (Surat bukti bertanda T-5), Surat Pemberitahuan Jadwal pelaksanaan Lelang No. RCR/2.6/2/112 tanggal 12 Juli 2023 (Surat bukti bertanda T-6) dan Surat pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan lelang No. RCR/2.6/2/112 tanggal 12 Juli 2023 (Surat bukti bertanda T-7) maka membuktikan bahwa Terlawan telah mengirimkan Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang secara tertulis kepada pelawan selaku pemilik jaminan dan Debitur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan telah mengumumkan pelaksanaan lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226, sebagaimana surat bukti bertanda T-9 yaitu Selebaran Pengumuman Pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Juli 2023 dan Terlawan telah pula mengumumkan pelaksanaan lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 di Koran, sebagaimana surat bukti T-10 yaitu Iklan di Koran Duta Masyarakat tanggal 20 Juli 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda T-11, T.I-7 yaitu Salinan Risalah lelang KPKNL Surabaya No. 1539/45/2023 tanggal 3 Agustus 2023 maka telah terbukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 telah dilaksanakan lelang dan telah sah dibeli oleh Terlawan II;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan : Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak

Halaman 54 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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

tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan : Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka lelang terhadap obyek hak tanggungan berupa Tanah dan bangunan yang terletak di perum Wisata Bukit Mas 1 Cluster Veneza Blok B-3 No.16, Kelurahan Lidahwetan, Kecamatan lakarsantri, Kota Surabaya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7226 tanggal 20 Desember 2004 atas nama Oky Mulia Sunarto, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing telah dapat membuktikan dalil sangkalannya, sedangkan Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Pelawan haruslah dinyatakan ditolak;

Memperhatikan Pasal 6, Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal-pasal dalam HIR dan ketentuan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Terlawan, Terlawan I dan Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pelawan seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.310.000,- (satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024, oleh kami, **Mangapul, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Alex Adam Faisal, S.H.**, dan **Sudar, S.H., M.Hum.**, masing-masing Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor

Halaman 55 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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

1038/Pdt.Bth/2023/PN Sby tanggal 5 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **31 Juli 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suparman, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Para Pihak melalui prosedur e-litigasi terdaftar masing-masing, Kuasa Pelawan melalui email oky.sunarto@gmail.com, Kuasa Terlawan melalui email lgr.wsy@bni.co.id, Kuasa Terlawan I melalui email hi.kpkn1.sby@gmail.com, Kuas Terlawan II melalui abdulsyukur6789@gmail.com.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Alex Adam Faisal, S.H.

Mangapul, S.H., M.H.

Sudar, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Suparman, S.H., M.H.

Halaman 56 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1038/Pdt.Bth/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

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....B	:	Rp	30.000,00;
iaya PNBP Pendaftaran	:		
4.....B	:	Rp	95.000,00;
iaya ATK	:		
5.....B	:	Rp	1.025.000,00;
iaya Panggilan	:		
6.....B	:	Rp	40.000,00;
iaya PNBP Panggilan	:		
7. Biaya Sumpah Saksi	:		Rp0,00;
Jumlah	:		Rp 1.310.000,00;

(satu juta tigaratus sepuluh ribu rupiah)