



PUTUSAN

Nomor 189/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:

ANITA WULAN LESTARI, Tempat / Tgl lahir Surabaya, 09-04-1991, Pekerjaan Swasta, Agama Islam, beralamat di jl jeruk no 102, Kel. Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Advokat pada Rumah Hukum **ARIANAM & REKAN**, beralamat di Surabaya, Jalan Wiyung Taman Bhakti No. 17 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Pebruari 2023 sebagai **PELAWAN**;

Lawan:

- 1. PT BANK RAKYAT INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Manukan Tama No 208, Kel. Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada ARIF TRI CAHYONO, Kepala Bagian Hukum Kanwil BRI Surabaya, WISNU YUDANTO, ZSASKIA ALLIESYA SABRINA, Para Legal Officer Kanwil BRI Surabaya., CAHYO NUGROHO, MUCHAMMAD ARIF Para Associate Legal Officer Kanwil BRI Surabaya., R. BLASIUS ALMADUARTO, SBM BRI Kantor Cabang Surabaya Manukan., ANTON ADJI PAMUNGKAS, RM NPL BRI Kantor Cabang Surabaya Manukan, NURVITA, SPB BRI Kantor Cabang Surabaya Manukan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Maret 2023 sebagai **TERLAWAN I**;
- 2. KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Indrapura No 5, Surabaya, Kel. Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada ANDY PARDEDE selaku Kepala KPKNL Surabaya, DIANA SARI, Kepala Seksi Hukum Kantor Wilayah DJKAN Jawa Timur, MOHAMAD ABDUL ROCHIM, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surabaya, GRACE TEGUH KINANTI, Pelaksana pada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, KHOIRUL MUSLIHAH, RULLY SETYABUDI, RITA KARTIKA WARDANI, GALUH MAFELA MUTIARA SUJAK, Para Pelaksana pada KPKNL Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2022 sebagai **TERLAWAN II**;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di Taman Puspa Raya Blok D No 10, Kel. Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberi kuasa kepada SYAIFUDDIN AL HAKIM, A.Ptnh., HENDRI KUSMARYANTO, S.ST., HARIYANTO, SH., ARIEF BUDI SETIAWAN, ST., AGUS ZAENURI, SH., VIOXY ANANTA PUTRA, SH., Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil (PNS) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Maret 2023, sebagai **TURUT TERLAWAN**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 17 Februari 2023 dalam Register Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa, Pelawan adalah debitur yang telah menerima pinjaman dari Terlawan I dengan plafon sebesar Rp. 2.950.000.000,- sebagaimana di nyatakan dalam perjanjian kredit akta No.33 tanggal 10-05-2021 Notaris Surabaya Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH,Mkn.
- Bahwa, atas pinjaman Pelawan , dengan barang jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan, luas tanah 472 m2, terletak di Jalan Jeruk No. 102 Kelurahan Jeruk Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya. berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik No.59 /Kel. Jeruk, selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA.
- Bahwa, keadaan Pelawan beberapa setelah menerima pinjaman tersebut, selama kurun waktu sekitar 1 tahun tersebut melakukan pembayaran sangat lancar, dan Pelawan sudah melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 199.600.000,- setelah pada tahun berikutnya Pelawan mengalami kesulitan dalam usaha yang mengakibatkan tidak dapat melakukan pembayaran pengembalian atas pinjaman terhadap Terlawan I sebagaimana sebagaimana mestinya.

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



4. Bahwa, akibat dari tidak terpenuhinya kewajiban Pelawan tersebut maka Terlawan I telah melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa melalui perantaraan Terlawan II, namun sampai dengan saat ini usaha untuk melelang obyek sengketa tersebut belum membuahkan hasil sekalipun telah beberapa kali dilakukan penurunan harga limit.

5. Bahwa, oleh karena pada saat ini usaha Pelawan sudah mulai membaik kembali, maka Para Pelawan bermaksud untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran atas pinjaman kepada Terlawan I. Untuk itu Pelawan bermaksud menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I dan berharap bisa mendapatkan keringanan pembayaran hutang, berupa perpanjangan waktu pembayaran selama 5 tahun dan pembebasan bunga serta denda, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 33 tahun 2006, dan Peraturan Menteri Keuangan No. 87 tahun 2006.

6. Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut maka Pelawan telah menyampaikan keinginannya kepada Terlawan I dan Terlawan II agar berkenan membatalkan pelelangan tersebut, sekaligus memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya, dengan memberikan keringanan berupa perpanjangan waktu pembayaran selama 5 tahun dan pembebasan bunga serta denda.

7. Bahwa, terhadap permintaan Pelawan tersebut, Para Terlawan menyatakan menolak (secara lisan) tanpa memberikan alasan yang jelas dan sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan Pelawan, dan tetap akan melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa.

8. Bahwa, perbuatan Para Terlawan tersebut jelas sekali merupakan **perbuatan melawan hukum**, bertentangan dengan kewajibannya untuk melindungi dan membina nasabah sebagai mitra usahanya.

9. Bahwa, perbuatan Para Terlawan telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan, karena hasil penjualan lelang dapat dipastikan akan sangat rendah, dan untuk itu Pelawan akan mengajukan tuntutan ganti kerugian secara tersendiri.

10. Bahwa, oleh karena Lelang terhadap tanah obyek sengketa terbukti sebagai perbuatan melawan hukum dan sangat berpotensi menimbulkan kerugian bagi Pelawan, maka sepatutnya Lelang tersebut dibatalkan.

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Bahwa, oleh karena Lelang atas tanah obyek sengketa berkaitan langsung dengan balik nama atas Sertipikat Hak atas tanah maupun Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan produk hukum dari Turut Terlawan, maka sepatutnya Turut Terlawan dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan seluruh alasan hukum tersebut di atas, maka Pelawan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Para Terlawan melakukan pelelangan atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum.
3. Memerintahkan kepada Para Terlawan untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa.
4. Memerintahkan Terlawan I untuk memberi kesempatan kepada Pelawan untuk melakukan pembayaran atas pinjamannya, dengan memberikan keringanan berupa perpanjangan waktu pembayaran selama 5 tahun dan pembebasan denda serta bunga.
5. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. PERLAWANAN PELAWAN KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. B a h w a Pada posita dan petitum Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, Pelawan mendalilkan serta menuntut bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang beralamat di Jalan Jeruk no 102 Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya batal dan tidak sah dan dibatalkan.
2. B a h w a Yang harus Pelawan pahami adalah SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi)/ objek perkara dalam perkara a quo telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 02526/2021 sebesar Rp. 5.123.360.000,- (Lima Milyar Seratus Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 48/2021 tanggal 25 Mei 2021 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Atika Ashiblie, S.H.
3. B a h w a Sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)/ Notaris tersebut di atas. Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya Notaris / PPAT Kota Surabaya atas nama Atika Ashiblie, S.H. diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.
4. B a h w a Pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 33 tanggal 10 Mei 2021 diketahui terdapat hubungan hukum antara Terlawan I selaku kreditur dengan Sdr. Anita Wulan Lestari (Pelawan) didampingi oleh suami sah Pelawan pada saat itu yaitu Moch. Alfian Aris Prasetya yang bertindak selaku debitur atau yang berhutang dimana menurut

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



keterangannya dalam akta ini saling memberikan persetujuan antara satu dengan yang lainnya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini. Sehingga, sudah seharusnya Moch. Alfian Aris Prasetya selaku suami Pelawan juga seharusnya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya juga berkaitan dan berkepentingan dalam perkara a quo.

5. **B a h w a** Selanjutnya pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 33 tanggal 10 Mei 2021 tersebut diatas, penyerahan agunan/objek sengketa berupa SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin yang diketahui oleh Achmad Munir bertindak secara diri sendiri dan bersama-sama selaku suami-istri yang saling memberikan kuasa dan persetujuannya sebagai PENJAMIN. Oleh sebab itu seharusnya Nyonya Sri Wahyuni (dalam sertifikat tertulis Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin) diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Nyonya Sri Wahyuni juga bertanggung jawab atas kredit yang telah diterimanya serta berkepentingan terhadap agunan/ objek sengketa dalam perkara a quo.

Dengan tidak diikutsertakannya Notaris / PPAT Kota Surabaya atas nama Atika Ashiblie, S.H., Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya dan Nyonya Sri Wahyuni dalam perkara a quo mengakibatkan Perlawanan a quo menjadi kekurangan pihak, sehingga demi hukum **Perlawanan yang kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.** Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap Perlawanan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

2. PERLAWANAN PELAWAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. B a h w a setelah membaca seluruh Perlawanan Pelawan yang pada intinya Pelawan keberatan atas Lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan I kepada Terlawan II dan menuduh perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Pelawan dalam posita Perlawanannya di poin 8 (delapan), pihak Terlawan I merasa Perlawanan Pelawan tersebut kabur (*Obscuur Libels*) karena tidak ada satupun perbuatan Terlawan I yang cacat hukum atau melawan hukum dalam menerima dan melakukan pengikatan hingga memohonkan lelang kepada Terlawan II terhadap obyek sengketa yang dijadikan agunan kredit oleh Pelawan, semua yang dilakukan oleh Terlawan I untuk memohonkan Lelang Hak Tanggungan kepada Terlawan II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
2. B a h w a dalam petitum poin 2 (dua) s/d poin 3 (tiga) yang mana Pelawan mendalilkan :
 2. Menyatakan perbuatan Para Terlawan melakukan pelelangan atas obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Memerintahkan kepada Para Terlawan untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa.

Perlu Pelawan ketahui bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II adalah pelaksanaan lelang *parate executie* sesuai dengan

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

3. B a h w a sesuai dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan butir 1a huruf e, yang menyatakan bahwa "**Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya**"

Sehingga tidak ada satupun perbuatan Terlawan I yang cacat hukum atau melawan hukum, karena telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

Namun ternyata tidak satu pun dalil Perlawanan Pelawan yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*)



yang dibuat oleh Terlawan I, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Terlawan I telah sesuai dengan prosedur;

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka Perlawanan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Pelawan tujukan kepada Terlawan I adalah **Perlawanan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;**

4. B a h w a sesuai praktek peradilan, suatu Perlawanan baru dianggap kabur menurut hukum jika Perlawanan (i) **tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijkegrond*);** (ii) dalam Perlawanan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;
5. B a h w a berdasarkan hal tersebut, terbukti Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai Perlawanan yang ***obscuur libel*** oleh Majelis Hakim;

Dengan demikian terhadap Perlawanan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap Perlawanan Pelawan yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan *a quo* **ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;**

M a k a Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Perlawanan Pelawan tidak memenuhi formalitas pengajuan Perlawanan sehingga Terlawan I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk menolak Perlawanan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa Perlawanan

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Pelawan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. B a h w a Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan I dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. B a h w a Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. B a h w a Terlawan I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;
4. B a h w a Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;
5. B a h w a Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya merupakan debitur dari Terlawan I yang telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sejak tahun 2021 sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 33 tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabrina Tjokroprawiro, S.H., M.Kn., Notaris di Surabaya dengan rincian sebagai berikut :
 - plafond Kredit Modal Kerja Dinamis sebesar Rp. 2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh ribu rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan.
 - Plafond Kredit Modal Kerja Tangguh sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan.
6. B a h w a Atas Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 33 tanggal 10 Mei 2021 tersebut di atas, diikatkanlah jaminan/ agunan tambahan berupa sebidang tanah dengan tanda bukti yaitu SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang beralamat di Jalan Jeruk no 102 Kelurahan Jeruk,

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya yang mana Nyonya Sri Wahyuni adalah orang tua Debitur.
7. Bahwa Terhadap agunan SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m² (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) tersebut di atas telah diikat dengan Peringkat I (Pertama) No. 02526/2021 sebesar Rp. 5.123.360.000,- (Lima Milyar Seratus Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 48/2021 tanggal 25 Mei 2021 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Atika Ashiblee, S.H.
8. Bahwa Kemudian Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya tidak dapat melakukan pembayaran kredit (*wanprestasi*) kepada Terlawan I sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati (**cidera janji/wanprestasi**).
9. Bahwa Dengan wanprestasinya Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya selaku debitur, Terlawan I telah melakukan penagihan kepada debitur diantaranya dengan mengirimkan surat-surat peringatan kepada Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya diantaranya :

- 1) Surat Peringatan Ke - I No. B.354-KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 1 Maret 2022;
- 2) Surat Peringatan Ke - II No. B.525-KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 22 Maret 2022;
- 3) Surat Peringatan Ke - III No. B.773-KC-IX/ADK/04/2022 tanggal 20 April 2022;

Yang pada intinya meminta kepada Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya (Debitur) untuk segera melunasi seluruh kewajibannya kepada Terlawan I, jika memperhatikan surat tersebut di atas tampak itikad baik Terlawan I dengan menyurati Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



(Debitur) ybs jauh hari sebelum pelaksanaan lelang agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan debitur melaksanakan kewajibannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang. **Akan tetapi, itikad baik Terlawan I tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Pelawan.**

10. B a h w a
Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, apabila debitur wanprestasi, Terlawan I selaku kreditur/pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan.

Dalam hal ini Terlawan I tegaskan kembali dimana proses penjualan agunan melalui pelelangan dimuka umum yang diajukan Terlawan I sebagai Kreditur melalui Terlawan II merupakan proses **parate eksekusi Hak Tanggungan (HT)**. Hal ini sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan "*Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"

11. B a h w a
Dalam rangka melaksanakan hak Terlawan I tersebut, Terlawan I telah beritikad baik dimana Terlawan I melaksanakan lelang Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang ke KPKNL sebagaimana tertuang pada Surat No.B.1948/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 15 September 2022 yang selanjutnya terdapat KPKNL mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No.S-60/KNL.1001/2023



tanggal 4 Januari 2023.

Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Surabaya, Terlawan I melakukan pengumuman sesuai dengan selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 17 Januari 2023 dan melalui media cetak/Koran sebagai pengumuman kedua tanggal 1 Februari 2023. Terlawan I juga telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur sesuai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.150/KC-IX/ADK/02/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Anita Wulan Lestari (Pelawan) pada tanggal 7 Februari 2023 serta kepada pemilik agunan/penjamin sesuai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.151/KC-IX/ADK/02/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Sri Wahyuni (Penjamin) pada tanggal 7 Februari 2023.

Selanjutnya, pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan II tersebut belum terdapat pemenang lelang/ belum laku terjual.

12. B a h w
a

Selanjutnya, Pelawan kembali mengajukan permohonan lelang ulang kepada KPKNL Surabaya/Terlawan II untuk melakukan lelang atas obyek Hak Tanggungan yaitu melalui Surat No.B.176/KC-IX/ADK/02/2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT kepada KPKNL Surabaya (Terlawan II) tanggal 17 Februari 2023.

Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Surabaya, Terlawan I melakukan pengumuman melalui media cetak/Koran tanggal 8 Maret 2023. Terlawan I juga telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur sesuai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.256/KC-IX/ADK/03/2023 perihal

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Anita Wulan Lestari (Pelawan) pada tanggal 8 Maret 2023 serta kepada pemilik agunan/penjamin sesuai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.257/KC-IX/ADK/03/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Sri Wahyuni (Penjamin) pada tanggal 8 Maret 2023 namun masih belum laku/Tidak terdapat pemenang lelang.

Kemudian, pembatalan pelaksanaan lelang yang mana yang dimaksud oleh Pelawan?

13. B a h w a
Telah jelas pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) tersebut di atas yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Pelawan untuk menuntut bahwa PARA Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan batal terhadap pelaksanaan lelang atas SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) seperti yang tercantum pada petitum Perlawanan a quo sekaligus menunjukan dalil Pelawan dalam Perlawanan a quo merupakan dalil-dalil yang sesat dan tidak berdasar.
14. B a h w a
Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Terlawan I telah melakukan segala tindakannya dalam menangani kredit menunggak seperti kredit Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya (Debitur) telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.
15. B a h w a
Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita ke 7 yang menuduh BRI tidak memberi

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



kesempatan kepada Pelawan. Dapat Terlawan I tegaskan bahwa Terlawan I telah memberikan Surat Peringatan ke-1, Surat Peringatan ke-2, dan Surat Peringatan ke-3 kepada Pelawan. Terlawan I tetap beritikad baik dan telah melakukan penagihan kepada debitur/Pelawan terbukti dengan adanya dokumen berupa Surat Peringatan kepada Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya (Debitur) (termasuk Pelawan) yang telah Terlawan I kirim kepada Anita Wulan Lestari (Pelawan) selaku debitur yaitu melalui Surat sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan Ke - I No. B.354-KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 1 Maret 2022;
- 2) Surat Peringatan Ke - II No. B.525-KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 22 Maret 2022;
- 3) Surat Peringatan Ke - III No. B.773-KC-IX/ADK/04/2022 tanggal 20 April 2022;

16. B a h w a Terlawan I membantah dalil Pelawan pada posita perlawanan poin ke-5 dimana Pelawan menyampaikan bahwa Pelawan bermaksud menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I. Apabila memang Pelawan beritikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada Terlawan I, seharusnya Pelawan sudah melakukan pembayaran dan bukan malah melakukan perlawanan kepada Pelawan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.
17. B a h w a Pada posita perlawanan Pelawan poin ke-9, Pelawan mendalilkan bahwa perbuatan Para Terlawan telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan. Terlawan I membantah dalil Pelawan tersebut. Bagaimana mungkin Pelawan yang dirugikan sementara Pelawan telah menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I? Nyatanya Terlawan I lah yang telah mengalami kerugian akibat wanprestasinya Pelawan.
18. B a h w a Selanjutnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur lebih khusus dalam **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Demikian jelas bahwa semua



langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Terlawan I telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Terlawan I adalah kreditur yang beritikad baik. Upaya penyelesaian kredit menunggak debitur atas Anita Wulan Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian Aris Prasetya (Debitur) (termasuk Pelawan) telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Bukankah penjualan lelang agunan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat debitur (termasuk Pelawan) wanprestasi. Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

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

19. B a h w a
- Oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas, dengan demikian Terlawan I merupakan pekerja dari Terlawan I yang beritikad baik dan tidak perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I mengingat parate eksekusi terhadap SHM No. 059 merupakan konsekuensi atas wanprestasinya debitur/Anita Wulan



Lestari (Pelawan) bersama dengan Tuan Moch. Alfian
Aris Prasetya (Debitur) (termasuk Pengugat.)

M a k a **Berdasar hal-hal tersebut diatas, Terlawan I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK Perlawanan Pelawan SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA Perlawanan Pelawan TIDAK DAPAT DITERIMA (NIETONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. **Akar Permasalahan A Quo adalah Pelawan Telah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**
 - a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang paling penting adalah sudut pandang dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi perhatian. Sesuai dengan dalil-dalil Pelawan maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Pelawan kepada Terlawan I.
 - b. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 10 Mei 2021, antara Pelawan selaku Debitur dan Terlawan I selaku Kreditur dengan barang jaminan kreditnya sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 59 a.n. Sri Wahyuni Binti Moch.Yasin alias Moch Jasin, luas tanah 472 m² terletak di Jalan Jeruk No. 102 Kel. Jeruk, Kec. Lakarsantri, Kota Surabaya.
 - c. Bahwa diketahui para pihak dalam dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah Pelawan/Debitur dan Terlawan I/Kreditur yang faktanya Debitur telah melakukan wanprestasi atas perjanjian Kredit a quo (Pasal Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Terlawan I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut di atas.

d. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

e. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Pelawan telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

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

a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pelawan merupakan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 05958/2017 tanggal 15 November 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 950/2017 tanggal 26 Oktober 2017.

b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

c. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pelawan atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



d. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.

e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Terlawan II sebagai pelaksana lelang. Oleh karenanya, tindakan Terlawan II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan atas permohonan lelang dari Terlawan I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Pelawan kepada Terlawan I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Pelawan yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

4 Pelaksanan Lelang Objek Perkara A Quo Telah Sesuai Dengan Ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

a. Bahwa sebagai instansi pelaksana lelang, Terlawan II memiliki tugas dan fungsi melaksanakan lelang sebagaimana ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan oleh Terlawan II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Terlawan II diawali dengan permohonan dari Terlawan I selaku Penjual melalui surat Nomor B.1948/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 15 September 2022 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan serta Pengantar SKPT.

d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 10 Mei 2021;
- Copy SHM No. 59 a.n. Sri Wahyuni Binti Moch Yasin alias Moch Jasin;
- Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3275/2021 tanggal 15 November 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 404/2021 tanggal 10 Mei 2021;
- Copy Surat Peringatan I, II, III;
- Surat Pernyataan Tanggung Jawab dari Terlawan I;
- Copy Laporan Penilaian;
- SKPT No. 6249/2023 tanggal 9 Februari 2023 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran/tempelan tanggal 17 Januari 2023;
- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Memorandum tanggal 1 Februari 2023;
- Ralat Pengumuman lelang pada surat kabar harian Memorandum tanggal 2 Februari 2023;
- Surat Terlawan I perihal Pemberitahuan Lelang.

e. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka Terlawan II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat No. S-60/KNL.1001/2023 tanggal 4 Januari 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitor Anita Wulan Lestari, yang ditujukan kepada Terlawan I. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 11 PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II dan Pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/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)



sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Terlawan II, maka Terlawan I melakukan pemberitahuan lelang kepada Pelawan, serta 2 (dua) kali pengumuman lelang sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

g. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo dilaksanakan pada tanggal 15 Februari 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 295/45/2023 tanggal 15 Februari 2023 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum, dengan hasil lelang **Tidak Ada Yang Mengajukan Penawaran**.

h. Bahwa berdasarkan uraian tersebut dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Terlawan II sebagai Pelaksana Lelang, maka terbukti pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

i. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Terlawan II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Pelawan menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Terlawan II karena faktanya Terlawan II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.

j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Pelawan.

5 Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalihkan Oleh Pelawan

a. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam posita dan petitum gugatannya yang pada pokoknya membahas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

b. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

c. Bahwa dapat Terlawan II tegaskan, dalam gugatan Pelawan tidak terdapat satupun dalil-dalil Pelawan yang dapat menunjukkan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Terlawan II sebagai Instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

d. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Terlawan II adalah tidak berdasar hukum.

e. Bahwa pelaksanaan Lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Terlawan II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

f. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

6 Tanggapan Atas Tuntutan Pelawan Agar Pelelangan atas Objek Perkara Aquo Dibatalkan

a. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap objek perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berbunyi :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan*
- e. *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

b. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Terlawan I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Terlawan II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan I dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya pelelangan atas obyek perkara *a quo* adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa:

- a. **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.**

Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (**Buku II Mahkamah Agung**) Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

7 Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

- a. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- b. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Pelawan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan 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 Turut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, **Turut Terlawan** menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada **Turut**

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, ditariknya **Turut Terlawan** sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perlawanan Terhadap Lelang Barang Jaminan antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya atas tanah :

- Sertipikat Hak Milik No. 59/Kelurahan Jeruk, pemegang hak terakhir tercatat atas nama Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin.

3. Bahwa, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ; Berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Milik No. 1698/Kel. Dukuh Pakis, diketahui adanya catatan :

- **Hak Tanggungan** Nomor 02526/2021 Peringkat 1 APHT PPAT Atika Ashibilie Nomor 48/2021 Tanggal 25/05/2021 untuk kepentingan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Jakarta.

Sehingga dengan demikian **PPAT Atika Ashibilie** juga harus ditarik sebagai pihak/digugat di dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum "Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan dalam permasalahan"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 12-12-1984, yang mengandung kaidah hukum "Lebih baik ikut dijadikan sebagai pihak, hal ini menghindari dari Kurang Pihak (*Plurium litis Consortium*)"

4. Bahwa, Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo.

Berdasarkan Buku Tanah yang ada di Kantor Turut Terlawan, diketahui bahwa Hak Milik No. 59/Kelurahan Jeruk, pemegang hak terakhir tercatat atas nama **Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias**

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/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)



Moch Jasin, sehingga yang memiliki kepentingan untuk mempertahankan hak terhadap obyek perkara tersebut seharusnya adalah Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dan bukan penggugat (*in casu* Anita Wulan Lestari).

Sehingga dengan demikian Penggugat didalam hal ini tidak ada hubungan hukum/tidak punya Legal Standing untuk mengajukan Gugatan terhadap obyek perkara a quo.

Sebagaimana Yurisprudensi Putusan MA-RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

5. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada **Turut Terlawan** adalah Kabur (**Obscuur Libel**), dengan pertimbangan yuridis antara lain :

- Berdasarkan Buku Tanah yang ada di Kantor Turut Terlawan, diketahui bahwa Hak Milik No. 59/Kelurahan Jeruk, pemegang hak terakhir tercatat atas nama **Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin**, namun dalam Gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin, sehingga membuat Gugatan Penggugat sangat tidak jelas.
- Kapasitas **Turut Terlawan** adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Penggugat dengan Para Pihak Tergugat lainnya atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan perlawanan terhadap lelang barang jaminan, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menjadikan **Turut Terlawan** sebagai pihak dalam perkara a quo.
- Di dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara runtut dan jelas kesalahan **Turut Terlawan** sehingga pihak Penggugat menjadikan **Turut Terlawan** sebagai pihak dalam perkara ini.

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik yang menjadi tuntutan Penggugat kepada **Turut Terlawan**, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas.

- Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan kepada **Turut Terlawan** selain untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa, Berdasarkan hal - hal tersebut diatas **Turut Terlawan** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Terlawan** adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan a quo
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada **Turut Terlawan** adalah Kabur (*Obscur Libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban **Turut Terlawan** Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Terlawan Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya **Turut Terlawan** menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, **dari Buku tanah Hak Milik No. 59/Kelurahan Jeruk, dapat diketahui antara lain :**

- Surat Ukur :

Tgl. 14-3-1990.

No. 320/s.

Luas. 472 M²

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/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

- Letak Tanah : Jl. Jeruk No. 102.
- Asal Hak : Konversi bekas hak yasan.
- Tgl. Berakhir :-.
- Diterbitkan Pada Tanggal : 19-3-1990.
- Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama : Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin.

Adanya catatan antara lain :

- **Hak Tanggungan** Nomor 02526/2021 Peringkat 1 APHT PPAT Atika Ashibilie Nomor 48/2021 Tanggal 25/05/2021 untuk kepentingan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Jakarta.
 - **SKPT** Elektronik Lelang 09 FEB 2023
 - **SKPT** Elektronik Lelang 10 MAR 2023
3. Bahwa, Terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh **Turut Terlawan** mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya
4. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, **Turut Terlawan** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi **Turut Terlawan** seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

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

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

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan replik dan Para Terlawan telah pula mengajukan duplik sedang Turut Terlawan tidak mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara ;

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

1. Fotocopy Surat Hak Milik No. 01947 atas nama Anita Wulan Lestari dan Nikmah Adde Lia selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Hak Milik No. 59 atas nama Sri Wahyuni binti Moch. Yasin alias Moch. Jasin, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Print out Pembayaran angsuran pada tanggal 11 Juni 2021-6 September 2021 sejumlah Rp. 143.200.000,- selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Print out Pembayaran angsuran keseluruhan senilai Rp. 56.400.000,- selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 33 Tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabrina Tjokroprawiro, SH, MKn, Notaris di Surabaya, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy SHM No. 059 an. Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin dengan luas 472 m2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi), diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 02526/2021 sebesar Rp. 5.123.360.000,- (Lima Milyar Seratus Dua Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 48/2021 tanggal 25 Mei 2021 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Atika Ashiblie, S.H, diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Surat Peringatan Ke - I No. B.354-KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 1 Maret 2022, diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan Ke - II No. B.525-KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 22 Maret 2022, diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Surat Peringatan Ke - III No. B.773-KC-IX/ADK/04/2022 tanggal 20 April 2022 diberi tanda T.I-7;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



8. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan No.B.1948/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 15 September 2022 diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang No.S-60/KNL.1001/2023 tanggal 4 Januari 2023 diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.150/KC-IX/ADK/02/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Anita Wulan Lestari (Pelawan) pada tanggal 7 Februari 2023 diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.151/KC-IX/ADK/02/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Sri Wahyuni (Penjamin) pada tanggal 7 Februari 2023 diberi tanda T.I-11;
12. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 17 Januari 2023, diberi tanda T.I-12;
13. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Melalui Media Cetak/Koran sebagai pengumuman kedua tanggal 1 Februari 2023, diberi tanda T.I-13;
14. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan No.B.176/KC-IX/ADK/02/2023 serta Surat Pengantar SKPT kepada KPKNL Surabaya (Terlawan II) tanggal 17 Februari 2023, diberi tanda T.I-14;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.256/KC-IX/ADK/03/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Anita Wulan Lestari (Pelawan) pada tanggal 8 Maret 2023, diberi tanda T.I-15;
16. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No.B.257/KC-IX/ADK/03/2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Sri Wahyuni (Penjamin) pada tanggal 8 Maret 2023, diberi tanda T.I-16;
17. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 17 Januari 2023, diberi tanda T.I-17;
18. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Melalui Media Cetak/Koran sebagai pengumuman kedua tanggal 1 Februari 2023, diberi tanda T.I-18;

Menimbang, bahwa Terlawan I tidak mengajukan saksi;

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Terlawan I kepada Terlawan II No. B1948/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 15 September 2022 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan serta Pengantar SKPT, diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Surat Terlawan II No. S-60/KNL.1001/2023 tanggal 7 Januari 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitor Anita Wulan Lestari, diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 17 Januari 2023 sebagai Pengumuman lelang pertama, diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 1 Februari 2023 sebagai pengumuman lelang kedua, diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 2 Februari 2023 sebagai ralat pengumuman lelang, diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 6249/2023 tanggal 9 Februari 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, diberi tanda T.II-6;
7. Fotocopy Risalah Lelang No. 295/45/2023 tanggal 15 Februari 2023, diberi tanda T.II-7;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Turut Terlawan untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 59/Kelurahan Jeruk atas nama Sri Wahyuni binti Moch Yasin alias Moch Jasin, diberi tanda TT-1

Menimbang, bahwa Turut Terlawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II telah mengajukan kesimpulan sedang pihak Turut Terlawan tidak mengajukan kesimpulan;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Kuasa Terlawan I dan Turut Terlawan dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Terlawan I

1. Perlawanan Pelawan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
2. Perlawanan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*)

Turut Terlawan

- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Terlawan** adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan a quo
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada **Turut Terlawan** adalah Kabur (*Obscuur Libel*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan dalam jawabannya tersebut, Kuasa Pelawan telah menanggapi dalam repliknya;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat/Terlawan terhadap gugatan/perlawanan Penggugat/Pelawan, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan/perlawanan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Kuasa Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Pelawan untuk mengajukan gugatan/perlawanan terhadap Para Terlawan dan Turut Terlawan dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Pelawan dalam *posita* gugatannya/perlawanannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan/perlawanan Pelawan dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan/perlawanan Pelawan telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah



benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan/perlawanan Pelawan tersebut sehingga gugatan/perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi Eksepsi Kuasa Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Surabaya, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 136 HIR, terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari eksepsi Kuasa Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan tersebut sebagai berikut :

Ad. 1 Tentang Perlawanan Pelawan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Terlawan I mendalilkan Perlawanan Pelawan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak diikutsertakannya Notaris / PPAT Kota Surabaya atas nama Atika Ashiblie, S.H., Tuan Moch. Alfian Aris Prasetia dan Nyonya Sri Wahyuni dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Terlawan adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena PPAT Atika Ashiblie juga harus ditarik sebagai pihak/digugat di dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam Repliknya menerangkan bahwa siapa yang ditarik sebagai Tergugat dalam suatu perkara adalah sepenuhnya hak Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda T.I-1 berupa Fotocopy Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 33 Tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabrina Tjokroprawiro, SH, MKn, Notaris di Surabaya dimana telah diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 10-05-2021 telah terjadi hubungan hukum ikatan hutang piutang antara PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Surabaya Manukan Kantor Wilayah PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Surabaya dalam hal ini diwakili oleh Tuan MOHAMAD SUKARI selaku Kreditur dengan Nyonya ANITA WULAN LESTARI dan Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA selaku Debitur dan Nona



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN selaku Penjamin;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda P-2 / T.I-2 / TT-1 berupa Fotocopy Surat Hak Milik No. 59 atas nama Sri Wahyuni binti Moch. Yasin alias Moch. Jasin;

Menimbang, bahwa dengan mencermati siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara ini, dalil gugatan, dan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak, Hakim berpendapat bahwa status Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA adalah sebagai Debitur yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit tersebut dan Nona NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN sebagai pemberi jaminan atas agunan tersebut dan Hakim menilai Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA memiliki kepentingan hukum yang sama dengan Pelawan, karena Pelawan dengan Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA adalah pasangan suami/istri yang membuat transaksi atas perjanjian yang harus saling mengetahui atau disetujui oleh suami/istri tersebut dan Nona NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN selaku pemberi jaminan dan berpotensi dirugikan atau munculnya sengketa lain, sementara dalam dalil gugatannya Pelawan tidak memasukan NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN selaku pemberi jaminan sebagai pihak yang berperkara, yang jelas-jelas harus tunduk dengan adanya putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas tidak untuk mempersoalkan hak menggugat dari Pelawan terhadap Para Terlawan maupun Turut Terlawan, akan tetapi hanya untuk memperjelas "Subyek hukum yang bagaimana" yang perlu ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam Gugatan a quo, sehingga Subyek Hukum yang ditarik sebagai Pelawan, Para Terlawan maupun Turut Terlawan masing-masing jelas kapasitasnya dan perannya dalam persengketaan yang dimaksud;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum juga ditafsirkan sebagai pihak-pihak yang berkaitan dengan obyek yang sedang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA sebagai Debitur yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit tersebut dan dan Nona NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN sebagai

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/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

pemberi jaminan atas agunan tersebut, oleh karenanya haruslah dijadikan pihak dalam perkara a quo, karena jelas Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 33 Tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabrina Tjokroprawiro, SH, MKn, Notaris di Surabaya tersebut terkait langsung antara Pelawan, Para Terlawan dan Turut Tergugat, meskipun dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung menyebutkan hak dari Pelawan sepenuhnya untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak, namun Majelis hakim berdasarkan pertimbangan tersebut diatas karena Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA sebagai Debitur yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit tersebut dan dan Nona NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN sebagai pemberi jaminan atas agunan tersebut terkait langsung dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 33 Tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabrina Tjokroprawiro, SH, MKn, Notaris di Surabaya tersebut maka haruslah dijadikan pihak ;

Menimbang, Bahwa guna selesainya perkara ini secara menyeluruh maka pihak Tuan MOCH. ALFIAN ARIS PRASETIA sebagai Debitur yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit tersebut dan Nona NIKMAH ADDE LIA dan Nyonya SRI WAHYUNI binti MOCH. YASIN alias MOCH JASIN sebagai pemberi jaminan atas agunan tersebut harus dilibatkan dalam perkara ini, Menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2008, Hal. 447, "*Gugatan dapat dianggap mengandung cacat plurium litis consortium, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh*", sejalan dengan doktrin hukum tersebut, berkaitan dengan Gugatan cacat *plurium litis consortium*, dengan demikian maka Gugatan/Perlawanan Pelawan harus dinyatakan kurang pihak dan gugatan/perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalil Eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA ;

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari gugatan/perlawanan Pelawan tidak sempurna, dan Eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan diterima maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan/perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima maka menurut Majelis sudah sewajarnya apabila Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Pasal 136 HIR dan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan lain yang berhubungan dengan Perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan/Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke Verklaard ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp. 1.985.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari SENIN tanggal 7 AGUSTUS 2023 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby tanggal 17 Februari 2023, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dhany Eko Prasetyo, SE., S.H., MM., M.Hum. Panitera Pengganti dan Kuasa Terlawan II serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Ketut Suarta, S.H., M.H.

Sudar, S.H., M.Hum.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 189/Pdt.Bth/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suswanti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Dhany Eko Prasetyo, SE., S.H., MM., M.Hum.

Perincian Biaya :

.....Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
.....Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,00
.....Biaya Panggilan	Rp.	1.800.000,00
.....Biaya PNPB Panggilan	Rp.	40.000,00
.....Redaksi	Rp.	10.000,00
.....Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah.....	Rp.	1.985.000,00

(satu juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

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)