



PUTUSAN

Nomor 738/Pdt.G/2022/PN.Sby

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. CHRISTAWATI SANDJAJA, SE., Tempat/Tgl Lahir : Banjarmasin, 08 Desember 1970, Umur 52 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Katholik, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Margorejo Indah Utara B-907-A, Rt 002/RW 008, Kel Margorejo, Kec. Wonocolo, Kota Surabaya, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Status Kawin : Menikah, Pendidikan S-1, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
 2. AGUS SUPRIJADI, SE., Tempat/Tgl Lahir : Kediri, 28 November 1971, Umur 51 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Margorejo Indah Utara B-907-A, Rt 002/RW 008, Kel Margorejo, Kec. Wonocolo, Kota Surabaya, Pekerjaan Karyawan Swasta, Status Kawin : Kawin, Pendidikan S-1, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
- Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : DANIEL Y. LOWU, S.H., M.H. dan STEVEN KHU, S.E., S.H., M.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum (Law Office) “DANIEL Y. LOWU, S.H., M.H & REKAN”, berkantor di Jalan Darmo Permai Selatan 17/49 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juli 2022;

Melawan:

1. PT Bank OCBC NISP Tbk, berkedudukan hukum di OCBC NISP Tower Jl. Prof. Dr. Satrio Kav 25 Jakarta 12940, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. PT Bank OCBC NISP Tbk, Branch Office berkedudukan hukum di Jalan Pemuda No. 108 - 106 Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Gunawan Adichandra, beralamat di Rungkut Mapan Selatan BI – 07, RT 009/RW 008, Kelurahan Rungkut Tengah, Kecamatan Gunung

Halaman 1 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anyar, Kota Surabaya, untuk selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat I;

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura No. 5, Surabaya, untuk selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat II;

5. Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat No. 57, Krembangan Selatan, Kota Surabaya, untuk selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 738/Pdt.G/2022/PN.Sby tanggal 12 Juli 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor 738/Pdt.G/2022/PN.Sby tanggal 12 Juli 2022 tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2022 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Juli 2022 dengan Register Nomor 738/Pdt.G/2022/PN.Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat II dan Tergugat I telah menandatangani Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor : 595/CL-SBY/EF/PPP/IX/2018, dengan Fasilitas Pinjaman berupa Fasilitas Kredit Rekening Koran (Fasilitas EBKRK) senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, Penggugat II telah memberikan jaminan/agunan kepada Tergugat II, berupa sebidang hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN (Penggugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih , Kecamatan

Halaman 2 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006;

3. Bahwa setelah Penggugat II menerima kredit/pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sebagaimana disebutkan di atas, di karenakan sejak bulan Maret 2020 terjadi Pandemi Covid-19, yang mengakibatkan usaha dari Penggugat II mengalami masalah keuangan, maka sejak awal tahun 2020, Penggugat II, tidak dapat melaksanakan kewajiban-kewajiban Penggugat II untuk membayar angsuran pinjaman;
4. Bahwa oleh karena Penggugat II tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat II, maka Penggugat II telah mengajukan permohonan Restrukturisasi Pembayaran kepada Tergugat II, dan atas permohonan Penggugat II telah di setuju oleh Tergugat II dengan pemberian masa Restrukturisasi Pembayaran kepada Tergugat II selama 6 (enam) bulan saja, padahal Pemerintah memberikan regulasi Restrukturisasi Pembayaran kredit sampai 1 (satu) tahun;
5. Bahwa oleh karena Penggugat II, tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar angsuran pinjaman/kredit, maka Tergugat I telah mengajukan permohonan penjualan atas agunan/jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN (Penggugat I), kepada Turut Tergugat II, dan atas permohonan Tergugat I, Turut Tergugat II telah melaksanakan lelang Eksekusi atas Obyek Sengketa pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022;
6. Bahwa tata cara atau prosedur penetapan hari dan tanggal lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas nama Penggugat I, yang di tetapkan oleh Turut Tergugat II atas permohonan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan hak subyektif Para Penggugat selaku debitor karena tidak di dasarkan atas kesepakatan (sukarela) dari Para Penggugat;
7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2), (3) dan (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah berserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, di sebutkan :
 - Ayat (2) **Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan**, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat di laksanakan di bawah tangan

Halaman 3 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



jika dengan demikian itu akan dapat di peroleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

- Ayat (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana di maksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan **sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar** yang beredar di daerah yan bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- Ayat (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada atay (2) dan ayat (3) **batal demi hyukum**;

8. Bahwa sebagai pemenang lelang yang dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2022, oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat II) adalah Gunawan Adichandra (Turut Tergugat I) sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 449/45/2022;
9. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 449/45/2022, Turut Tergugat I, telah mengajukan peningkatan Sertipikat, yang sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN (Penggugat I), sekarang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5164/Keputih atas nama : GUNAWAN ADICHANDRA (Turut Tergugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih , Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
10. Bahwa Penggugat I menerima Pemberitahuan Hasil Lelang melalui surat dari Tergugat I, tertanggal 04 April 2022, Nomomr : 0556/ARM-EMB-KRK/SPHL/IV/2022, perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang, yang memberitahukan Obyek Lelang berupa sebidang tanah seluas 252 m2 berikut bangunan rumah dan turutannya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN (Penggugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal



22-09-2006, telah terjual melalui lelang dengan hasil bersih lelang **Rp. 3.170.575.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**

11. Bahwa selain hasil bersih lelang dalam surat tersebut juga disebutkan dari hasil bersih lelang di alokasikan untuk pembayaran :

- **Sisa pokok** : **Rp. 3.999.805.556;**
- **Bunga** : **Rp. 1.879.567.016;**
- **Denda** : **Rp. 408.195.507;**
- **Biaya lainnya** : **Rp. 540.000;**
- Total** : **Rp. 6.288.108.079;**
- **Hasil bersih lelang** : **Rp. 3.170.575.000;**
- **Sisa Kewajiban pinjaman** : **Rp. 3.117.533.079;**

Dengan demikian Para Penggugat masih memiliki kewajiban pinjaman senilai **Rp. 3.117.533.079,- (tiga milyar seratus tujuh belas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu tujuh puluh sembilan ru[ia]h).** Hal ini tentu sangat merugikan dan membebankan bagi Para Penggugat, sebagai akibat dari hasil lelang yang sangat jauh dari harga obyek lelang saat ini;

12. Bahwa permohonan lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat, merupakan suatu perbuatan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan juga peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menerima Pemberitahuan Pengumuman Pelaksanaan Lelang dari Para Tergugat (Tergugat I maupun Tergugat II), yang diumumkan lewat koran atau media massa, sehingga pelaksanaan lelang tidak memenuhi syarat dan prosedur sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya pelelangan umum dapat di batalkan;
- b. Bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat I, tidak dilaksanakan secara transparan karena sama sekali tidak ada pemberitahuan dan tidak menyebut surat kabar apa yang di pakai untuk mengumumkan;
- c. Bahwa disamping itu juga penetapan Nilai Limit Lelang tidak mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.26/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di mana Limit Lelang hanya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) jauh di bawah harga jual saat ini,



sehingga hasil penjualan lelang tidak meksimal dan hanya terjual sebesar Rp. 3.170.575.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

- d. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Para Tergugat, **sangat merugikan Para Penggugat, oleh karena nilai jual Obyek Lelang saat ini sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang bila di kurangi dengan nilai hasil lelang sebesar Rp. 3.170.575.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), maka terjadi selisih sebesar Rp. 2.329.425.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh Sembilan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang merupakan kerugian materiil dari Para Penggugat;**
- e. Bahwa selain kerugian materiil, Para Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil, yang bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, yang bila di nilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- f. Bahwa penetapan Pembayaran sisa pokok, Bunga, Denda, dan Biaya lain-lain yang ditetapkan oleh Para Tergugat, sangat tidak memenuhi rasa keadilan dan ditetapkan secara sepihak oleh Para Tergugat, serta tidak sesuai dengan perhitungan bunga Bank yang berjalan pada saat itu sampai dengan pelaksanaan lelang;
- g. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Lelang Sebidang tanah seluas 252 m² (dua ratus lima dua meter persegi) berikut bangunan dan turutannya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 449/45/2022, tanggal 23 Maret 2022 yang di lakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat II) yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, selain sangat jauh dari nilai jual sesuai perkiraan harga jual saat ini juga telah melanggar hak Termohon Lelang/pemilik barang jaminan (Penggugat I), serta harga yang tidak obyektif dan tidak realitis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual mengoptimalkan harga jual lelang, dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;



13. Bahwa selain adanya perbuatan melanggar hukum yang di lakukan oleh Para Tergugat, Para Penggugat juga merasa hak-hak Para Penggugat untuk memperoleh Risalah Lelang tidak di penuhi oleh Para Tergugat, oleh karena sampai dengan diajukannya gugatan ini, Para Tergugat maupun Turut Tergugat I, tidak pernah memberikan fotocopy Risalah Lelang kepada Para Penggugat. Terhadap hal ini Para Penggugat sudah mengirim surat permohonan kepada Tergugat II akan tetapi tidak mendapat balasan/respon yang baik dan kepada Turut Tergugat I juga Penggugat I mengirimkan surat permohonan Risalah Lelang akan tetapi jawaban yang Penggugat I peroleh dari Turut Tergugat adalah tidak bisa di berikan dengan alasan Penggugat I bukan sebagai pihak dalam lelang eksekusi. Padahal obyek lelang adalah milik dari Penggugat I;
14. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan-tindakan hukum dari Pemenang Lelang atau siapapun dengan mendasarkan Risalah Lelang atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Lelang Sebidang tanah seluas 252 m2 (dua ratus lima dua meter persegi) berikut bangunan dan turutannya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, tanggal 23 Maret 2022 yang di lakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat I), antara lain tindakan pengosongan atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut di atas maupun melakukan balik nama, mohon Pengadilan Negeri Surabaya mengeluarkan putusan provisi untuk sementara waktu sampai ada putusan perkara a quo yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu :
- Menunda tindakan pengosongan terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, yang saat ini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. : 5164/Keputih atas nama GUNAWAN ADICHANDRA (Turut Tergugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih , Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006, yang pelaksanaan lelangnya pada : hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022, oleh



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Jl. Indrapura No. 5 Surabaya;

- Menunda untuk sementara waktu segala tindakan-tindakan yang mendasarkan pada Risalah Lelang tanggal 23 Maret 2022, yang di lakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat II);

15. Bahwa gugatan ini didasarkan bukti-bukti otentik, maka mohon putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta hukum tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya di Surabaya cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menunda tindakan pengosongan terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, yang saat ini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. : 5164/Keputih atas nama GUNAWAN ADICHANDRA (Turut Tergugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih , Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006, yang pelaksanaan lelangnya pada : hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat I);
- Menunda untuk sementara waktu segala tindakan-tindakan yang mendasarkan pada Risalah Lelang Nomor : 449/45/2022, tanggal 23 Maret 2022, yang di lakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat II);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik dan pemegang hak atas sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah Risalah Lelang No. : 449/45/2022, tanggal 23 Maret 2022 atas sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, yang saat ini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 5164/Keputih atas nama GUNAWAN ADICHANDRA (Turut Tergugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat I);
5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 5164/Keputih atas nama GUNAWAN ADICHANDRA, yang didasarkan pada Risalah Lelang No. : 449/45/2022, tanggal 23 Maret 2022;
6. Memerintahkan Turut Tergugat III supaya menghapus Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5164/Keputih atas nama : GUNAWAN ADICHANDRA (Turut Tergugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006, dari buku tanah yang terdapat pada Turut Tergugat III untuk seluruhnya
7. Menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immaterial kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus

Halaman 9 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui rekening Para Penggugat sebesar Rp. 3.329.425.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh sembilan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
9. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, telah datang menghadap :

- Untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut;
- Untuk Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasanya yang bernama : MIRAH PERMATASARI, S.H., SASTRA WARDI, S.H., dan ACE BASTIA SEIZORIA, S.H. M.H. Para Advokat dari kantor MIRAH PERMATASARI & PARTNERS, beralamat kantor di Jl. Manyar Kerta Adi No. 66 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Agustus 2022;
- Untuk Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya yang bernama : ABDUL SYUKUR, S.H., ARIF BUDIMAN, S.H., dan DANANG HANDRI BAWANI, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada HARMONI Law Firm, beralamat di Ruko Satellite Town Square D22 Jl. Raya Sukomanunggal Jaya Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juli 2022;
- Untuk Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya yang bernama : Andy Pardede, Diana Sari, Mohamad Abdul Reochim, Grace Teguh Rinanti, Khoirul Muslihah, Rully Setyabudi, Rita Kartika Wardani, dan Galuh Mafela Mutiara Sujak, kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada KPKNL Surabaya, yang berkedudukan di Jl. Indrapura No. 5 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Agustus 2022;
- Untuk Turut Tergugat III datang menghadap Kuasanya yang bernama : Endro Catur Utomo, A.Ptnh., M.Eng., Moechammad Solech Indarti, S.SiT., M.H., Suhardono, S.H. M.H., Dudut Marijoni, Yulianto Prabowo, Bayu Seta, Richard Abrian Bayu Kusuma, S.H., Diky Arista Erianto, S.H. dan Widya Riskyanti, S.H. kesemuanya Pegawai Negeri Sipil / Aparatur Sipil Negara

Halaman 10 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa persidangan perkara a quo diawali dengan upaya perdamaian baik secara langsung maupun melalui proses mediasi sesuai ketentuan PERMA RI Nomor : 1 Tahun 2016, dengan bantuan mediator yaitu Sdr. I Made Subagia Astawa, S.H. M.Hum. akan tetapi sesuai dengan laporan dari mediator tanggal 26 Oktober 2022 yang menyatakan bahwa mediasi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahan;

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

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat I - II menolak gugatan seluruh Penggugat baik posita maupun petitumnya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui dalam persidangan ini;

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Sebagaimana maksud dan tujuan dari gugatan, untuk membuat suatu hal menjadi terang dan agar gugatan memenuhi syarat formil, maka apa yang didalilkan oleh Penggugat haruslah harus terang, jelas atau tegas (*duidelijk*), sehingga Gugatan Penggugat tidak menjadi kabur. Hal ini justru kontradiktif dengan apa yang telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

Hal ini tercermin dari ketidaksinkronan antara uraian judul gugatan dan posita gugatannya. Karena di dalam judul gugatannya, Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum namun di dalam posita gugatannya, Penggugat jelas-jelas mendalilkan secara spesifik terkait permasalahan hukum yang timbul akibat dari perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I-II sehingga menimbulkan suatu hubungan hukum. Hal ini mengesankan bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukkan pasal-pasal yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*).

Sehingga oleh karena kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat yang demikian *cacat formil* dan akibat hukumnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



2. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa Fakta hukumnya justru Penggugat II yang telah melakukan cidera janji/wanprestasi kepada Tergugat I - II. Yang mana dalam gugatannya, Penggugat II sendiri sudah mengakui bahwa dia tidak membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I - II, yang menurut klaim dari Penggugat II dikarenakan situasi pandemic (Quod Non). Tidak membayar sesuai kewajiban, berarti ada pelanggaran perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I - II.

Berdasarkan pendapat dari M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Halaman 461: *"Exceptio non adimpleti contractus Eksepsi ini dapat dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian"*

Berdasarkan pendapat tersebut maka cukup menjadi dasar bagi Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

3. EKSEPSI DILATORIA

Bahwa Penggugat terlalu terburu-buru dalam memasukkan gugatannya. Di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan jika lelang yang dilakukan Tergugat I - II melalui perantaraan Turut Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum.

Padahal tidak pernah sekalipun Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan Hak Tanggungan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang *a quo*.

Namun pada kenyataannya, Penggugat belum melakukan itu. Justru Penggugat langsung mencoba mendalilkan ada kecacatan dalam proses lelang objek sengketa dengan cara menutup mata bahwasannya proses lelang bukanlah proses yang berdiri sendiri, melainkan rangkaian perbuatan hukum yang menimbulkan sebab akibat satu sama lain.

Berdasarkan hal tersebut maka cukup menjadi dasar bagi Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

4. EKSEPSI KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSORTIUM



Bahwa, ada banyak pihak yang seharusnya dilibatkan, namun tidak dilibatkan dalam perkara ini. Yaitu, Notaris yang menerbitkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I – II. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

“Untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

Oleh karenanya gugatan Penggugat yang tidak menarik/menjadikan, pihak-pihak tersebut diatas sebagai pihak dalam gugatan perkara ini, menjadikan Gugatan Penggugat *kurang pihak (Plurium Litis Consortium)*

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat I – II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya agar menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Tergugat I – II kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara *a quo*;
2. Bahwa Tergugat I - II menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, dalam posita dan petitumnya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh dalam Jawaban ini;
3. Bahwa berdasarkan perikatan yang timbul dari perjanjian *a quo* maka masing-masing pihak, dalam hal ini Penggugat II sebagai debitur dan Tergugat I – II sebagai kreditur memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi oleh lawannya sebagai bentuk prestasi atas perjanjian *a quo*;
4. Bahwa sesuai yang didalilkan oleh Penggugat, pada saat menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat I-II, Penggugat menjaminkan sebuah objek jaminan. Yaitu sebidang tanah dan bangunan nomor 1538/Keputih atas nama Penggugat I yang kemudian juga sudah dibebani dengan Hak Tanggungan;
5. Bahwa, mohon dicatat poin-poin sebagai berikut :
 - a. Sebagai salah satu jenis dari jaminan kebendaan, sifat *droit de preference* melekat kuat di dalam Objek Sengketa. Yang mana, dengan melekatnya sifat ini, maka kreditur yang memiliki hak atas jaminan



kebendaan *a quo* berarti berhak untuk didahulukan pelunasan hutangnya, tanpa memperdulikan apakah ada kreditur-kreditur lain..

- b. Perlu Tergugat I - II tegaskan, Posisi Tergugat I - II adalah **Kreditur Preferen**. Sebagai Kreditur Preferen, Tergugat I - II memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek jaminan sendiri, tanpa perlu persetujuan dari Penggugat. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah :

➤ Pasal 6 :

"Apabila debitur cedera 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 20 ayat (1) huruf b

"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum melalui tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya."

- c. Dalam dalil-dalil Gugatan *incasu* tidak ada satupun dalil yang membuktikan bahwa proses pelelangan yang diajukan oleh Tergugat I - II melalui Turut Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.
6. Bahwa menurut ketentuan di dalam Pasal 1365 BW, secara jelas dinyatakan :



“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Menurut pakar hukum Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul *“Perbuatan Melawan Hukum”* (Jakarta: Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), pada Halaman 117, menerangkan: *“dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 5 unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:*

- 1) *Adanya Suatu Perbuatan;*
- 2) *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
- 3) *Adanya kesalahan;*
- 4) *Adanya kerugian dan;*
- 5) *Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*

Apabila kelima unsur tersebut terpenuhi, maka barulah dapat dikatakan seseorang tersebut bertanggung jawab mengganti kerugian atas Perbuatan Melanggar Hukumnya kepada pihak lain.

Oleh karenanya dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan dengan tegas dalil gugatan Penggugat;

7. Bahwa Tergugat I - II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang pada memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet, karena tuntutan dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi persyaratan kumulatif sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR.

Berdasarkan itu dengan ini Tergugat I – II mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memanggil, memeriksa dan memutuskan sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I - II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

A t a u :

Bila pengadilan berpendapat lain :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



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

DALAM EKSEPSI

**A. GEMIS AANHOEDANIGHEID : PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI
LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

1. Bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof- DR. Sudikno Mertokusumo, S.H, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi Ketujuh, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Februari 2006, halaman 53 mengatakan: "... hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum saja yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Peradilan guna diperiksa: point d'interet, point d'action";
2. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Cetakan kedua belas, Jilid 1, 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi disqualifikasi atau gemis aanhoedanigheid;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003);
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah **adanya perselisihan** hukum antara kedua pihak (Vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958);
5. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat maka sudah tidak ada lagi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Menurut hukum itu sendiri, hubungan hukum adalah hubungan antara 2 subyek hukum atau lebih dimana hak dan kewajiban disatu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain,



Atau dengan kata lain, isi adanya hubungan tersebut adalah hak dan kewajiban pihak-pihak. Hubungan hukum sendiri memiliki 3 unsur, yaitu:

- 1) Orang-orang yang berhak / kewajibannya saling berhadapan;
 - 2) Obyek terhadap nama hak / kewajiban;
 - 3) Hubungan antara pemilik hak dan pengemban kewajiban atau hubungan terhadap obyek yang bersangkutan;
6. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepatia Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima NO (Niet Ontvesikelijkeverklaard).

**B. EKSEPSI SUBJECTUM LITIS : ORANG / PIHAK YANG DITARIK
SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP**

1. Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No, 201 K/Sip/1974 bahwa : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";
2. Bahwa Prof Sudikno Mcrtokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan;
3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Para Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M, Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan : "Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak



diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO)";

4. Bahwa mengingat objek sengketa yang berupa tanah yang di dalamnya terkait pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek sengketa tersebut, maka seharusnya ada pihakpihak lain diluar Turut Tergugat I yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah Notaris dan PPAT yang membuat Akta Perjanjian Pinjaman No. 18, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan no, 144/2016 yakni Sdr. Dr. Tandyo Hasan, S.H., M.H., M.Kn.

5. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Para Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankeijike Verklaard / NO)

C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Tergugat 1, akan tetapi dalam isi gugatan yang diajukan sama sekali tidak menyebutkan bagian atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum yang jelas;

2. Bahwa sesuai dengan poin di atas, Turut Tergugat I dapat dikatakan bukan dan tidak termasuk sebagai pihak yang bersengketa karena tidak ada kaitan dalam permasalahan yang ada dalam isi gugatan yang diajukan Penggugat, Sehingga tidak sesuai apabila Turut Tergugat I dinyatakan sebagai pihak dalam isi gugatan ini;

3. Bahwa Dalam sistem peradilan Perdata di Indonesia dasar yang dapat digunakan sebagai alasan menggugat terdiri dari:

a. "Ingkar Janji" (Wanprestasi)

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata Pasal 1267, yaitu: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain



untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

b. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Gugatan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam KUH Perdata pasal 1365, yaitu : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

4. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum dan diajukan Gugatan Secara Perdata diantaranya apabila terdapat pelanggaran Terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful);
 - a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (fadum delictum), atau;
 - b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort), atau;
 - c. Dalam perbuatan tersebut sekaligus terdapat delik pidana dan kesalahan perdata;
5. Bahwa Sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No. 492 KISip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus diriyatakan tidak dapat diterima. Yang mana dipertegas dengan Yurisprudensi MARI No. 565 K151P11973, tanggal 21 Agustus 1974, yang mana pada pokoknya menyatakan “jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima.
6. Bahwa M. Yahya Harahap menjejaskan pengertian obscur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Kemudian Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjejaskan terkait **obscur libel**, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (“een duidelijke en bepaalde conclusive”, Pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan



tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "Obscuur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat I uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO **(Niet Ontvenkelijkeverklaard)**.

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang tertuang dalam eksepsi dan jawaban yang diajukan oleh Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi merupakan bagian satu-kesatuan yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi menolak secara tegas dan jelas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi.
3. Bahwa perlu diketahui kembali oleh Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebelum melakukan perbuatan atau menandatangani akta pemberian hak tanggungan sudah pasti antara Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebagai debitur dari Bank OCBC NISP.Tbk sebagai kreditur diikat dengan suatu perjanjian yang tentunya disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak.
4. Bahwa apabila melihat tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/2016, tanggal 14 Desember 2016 antara Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi selaku Pemberi Hak Tanggungan dan Bank OCBC NISP. Tbk/Tergugat I selaku Penerima hak tanggungan, dalam salah satu klausul perjanjian pasal 2 angka 4 disebutkan :
 - Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih



dahulu dari Pihak Pertama :

- 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. Mengarnbil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; 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.
5. Bahwa berdasarkan klausul tersebut PT Bank OCBC NISP, Tbk, sebagai kreditur berhak untuk melakukan penjualan atau pelelangan apabila si debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang-utangnya.
 6. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Jo Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan tentang tanah, pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri diberikan hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari sidebitor.
 7. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah merupakan penawar tertinggi dari peserta lelang lainnya, sehingga Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah merupakan pemenang lelang atas sebidang tanah berikut bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1538/Keputih. Luas 252 M2, atas nama Christawati andjaja, S.E yang terletak di Kel. Keputih, Kec. Sukoliio, Kota Surabaya, sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No, 449/45/2022, tertanggal 23 Maret 2022,
 8. Bahwa Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dalam mengikuti pelelangart tersebut telah mernenuhi semua ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditentukan serta telah membayar seluruh kewajiban selaku pemenang lelang yaitu membayar seluruh biaya yang diwajibkan selaku pemenang lelang.
 9. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi telah membeli objek a quo ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka menurut hukum Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli



yang beritikad baik haruslah harus dilindungi oleh hukum.

10. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi pada angka 12 adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena prosedur dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa diajukannya gugatan ini oleh Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah semata-mata hanya akal-akalan dengan maksud untuk mengulur-ulur waktu yang cukup lama dalam rangka menguasai rumah tersebut, yang berakibat sangat merugikan Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas rumah tersebut,
13. Bahwa tuntutan provisi dari Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak disebabkan tuntutan provisi dimintakan sebagai upaya dari Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk lebih lama menguasai objek a quo ini, hal ini terlihat jelas dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi,

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Hakim Majelis yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau menyatakan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan pada bagian Jawaban dalam Konpensi, mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi telah mengikuti pelaksanaan lelang sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli atau pemenang lelang dengan Kutipan Risaiah Lelang No. 449/45/2022, tertanggal 23 Maret 2022, atas sebidang tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1538/Keputih. Luas 252 M2, atas nama Christawati Sandjaja, S.E yang terletak di Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya,



3. Bahwa Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah satu-satunya atas sebidang tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1538/Keputih. Luas 252M2, atas nama Christawati Sandjaja, S.E yang terletak di Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya.
4. Bahwa pembelian melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi terhadap sebidang tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1538/Keputih. Luas 252 M2, atas nama Christawati Sandjaja, S.E yang terletak di Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, senilai Rp. 3.320.000.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah)
5. Bahwa perbuatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi menguasai tanpa alas hak yang sah atas sebidang tanah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1538/Keputih, Luas 252 M2, atas nama Christawati Sandjaja, S.E yang terletak di Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa oleh karena perbuatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang menguasai rumah termaksud tanpa alas hak yang sah dan sampai saat ini Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi belum mau menyerahkan rumah tersebut kepada Turut tergugat I/Penggugat Rekonvensi, maka Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materil dan immaterial sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Kerugian Materiil yaitu sebesar Rp. 500,000.000 (lima Ratus Juta Rupiah);
 - 2) Kerugian Moril/immateriil, nama baik Penggugat Rekonvensi tercoreng di kalangan relasi apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000,000,- (satu milyar rupiah)
7. Bahwa agar Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak telat dalam melaksanakan isi putusan ini, maka perlu kiranya dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari;
8. Bahwa berdasarkan pasal 180 (1) HIR, karena gugatan ini didasarkan pada bukti- bukti yang kuat dan otentik maka sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan yang dapat dilaksanakan



terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan atau upaya hukum lainnya (uit voorbar bij voorad)

Berdasarkan uraian-urainya yang telah tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara **a quo** untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima,

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima

DALAM REKONVENSI

1. Menggabulkan dan menerima gugatan Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang No, 449/45/2022, tertanggal 23 Maret 2022
4. Menyatakan Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik,
5. Menghukum Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menempati obyek perkara diatas untuk menyerahkan kepada Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik.
6. Menghukum Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Turut Tergugat I/Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika berupa uang sejumlah
 - 1) Kerugian Materiil yaitu sebesar Rp, 500.000.000 (lima Ratus Juta Rupiah);
 - 2) Kerugian Moril/irnmateriil, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
7. Menghukum Para Penggugat/Tengugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsong) sebesar Rp. 10.000.000,- perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini.



8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorrad bii voorrad) meskipun ada upaya hukum banding dan upaya hukum lainnya.

9. Menghukum Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aquo Et Bono**).

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

DALAM PROVISI

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat mengenai tuntutan provisi agar Majelis Hakim menunda tindakan pengosongan terhadap tanah dan bangunan objek perkara a quo dan menunda segala tindakan-tindakan yang berdasarkan pada Risalah Lelang Nomor 449/45/2022 tanggal 23 Maret 2022.
2. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, pelelangan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2022 sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 449/45/2022 dengan pembeli lelang adalah Turut Tergugat I.
3. Bahwa Risalah Lelang Nomor 449/45/2022 tanggal 23 Maret 2022 merupakan akta autentik yang berkekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (**vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"**).
4. Bahwa selain itu Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang 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.
5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan "*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*".



6. Bahwa tindakan pengosongan terhadap objek perkara dilakukan karena debitur/ penghuni rumah tidak mau mengosongkan secara sukarela, sehingga upaya tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai barang jaminan yang dibeli melalui lelang.
7. Bahwa dengan demikian, oleh karena tindakan sementara yang diimohonkan oleh Para Penggugat adalah tindakan yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak mempertimbangkan permohonan provisi Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
 - b. Bahwa esensi pokok gugatan Para Penggugat adalah mendalilkan perbuatan melanggar hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara.
 - c. Bahwa setelah dicermati dalam posita maupun petitum gugatan Para Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melanggar hukum.
 - d. Bahwa Turut Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara atas permohonan Tergugat I merupakan kapasitasnya dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang yang berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
 - e. Bahwa karena dalil posita Para Penggugat tidak dapat secara pasti menyebutkan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*, maka petitum gugatan Para Penggugat menjadi tidak berdasar dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya



Majelis Hakim menolaknya.

- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Turt Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Provisi dan Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu di atasnya sesuai dengan SHGB No. 1538 atas nama Nyonya Christawati Sandjaja, Sarjana Ekonomi disebut juga Christawati Sandjaja Gunawan, luas tanah 252 m2, terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukilo, Surabaya (Objek Perkara), yang merupakan jaminan kredit Para Penggugat kepada PT. Bank OCBC, Tbk.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya adalah gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat II .

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

5. Bahwa guna menanggapi dalil Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II sampaikan kronologis pelelangannya sebagai berikut dalam Jawaban ini.
6. Bahwa Para Penggugat adalah debitor PT. Bank OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 18 tanggal 30 November 2016, dengan menjaminkan objek perkara.
7. Bahwa objek perkara *a quo* diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama No. 07058/2016 tanggal 27 Desember 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/2016 tanggal 14 Desember 2016.
8. Bahwa perjanjian pinjaman antara Debitor dengan OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.



Perjanjian pinjaman tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan PT. OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.

9. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Debitur tidak mematuhi isi perjanjian pinjaman yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
10. Bahwa, oleh karena itu Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan utangnya, yaitu
 - Surat Peringatan Pertama No. 007/ARM-EMB-TP/SP/XI/2020 tanggal 6 November 2020;
 - Surat Peringatan Kedua No. 013/ARM-EMB-TP/SP/XI/2020 tanggal 24 November 2020;
 - Surat Peringatan Ketiga No. 022/ARM-EMB-TP/SP/XII/2020 tanggal 11 Desember 2020.

Dengan adanya 3 (tiga) Surat Peringatan yang telah dikeluarkan Tergugat I kepada Debitur, namun Debitur tetap tidak memenuhi prestasinya (*wanprestasi*).

11. Bahwa hal tersebut dipertegas oleh Tergugat I melalui surat pernyataan No. 0556B/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 25 Januari 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Debitur telah *wanprestasi* dan Bank bertanggung jawab penuh dan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Surabaya dari segala tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang timbul atas pelaksanaan lelang objek perkara.
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Tergugat I melalui suratnya No. 0556/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 25 Januari 2022 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/*e-Auction* serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Turut Tergugat II atas objek perkara *a quo*.
13. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996**, yang berbunyi: "*Apabila debitur 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”.

14. Bahwa selain berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, juga dalam 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 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 debitur 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”.

15. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat 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”**, Turut Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-562/ WKN.10/KNL.01/2022 tanggal 8 Februari 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang. Dimana dalam surat tersebut, Turut Tergugat II meminta kepada Tergugat I sebagai Pemohon Lelang/ Penjual untuk mengumumkan atas rencana lelang tersebut.
16. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 53 ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020** yang berbunyi **“(2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual”** dan sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh



Tergugat I kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 22 Februari 2022 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian **Memorandum** tanggal 9 Maret 2022 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.

17. 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 II No. 11700/2022 tanggal 18 Maret 2022.
18. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Para Penggugat sebagai Debitur melalui surat No. 0556G/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 dan 0556H/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 9 Maret 2022 perihal Surat Surat Pemberitahuan Lelang.
19. Bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2022, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 449/45/2022, dengan hasil laku terjual kepada Turut Tergugat I.
20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Turut Tergugat II sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan tata cara atau prosedur penetapan hari dan tanggal lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo merupakan perbuatan melanggar hukum, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.
21. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Para Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II karena faktanya Turut Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.
22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Para Penggugat.



Tanggapan Atas Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Risalah Lelang Nomor 449/45/2022 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum

23. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil dan tuntutan Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Risalah Lelang Nomor 449/45/2022 tanggal 23 Maret 2022.
24. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Para Penggugat yang dapat menunjukkan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo yang dilaksanakan dengan perantara Turut Tergugat II merupakan perbuatan melanggar hukum. Bahwa Turut Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
25. Bahwa pelaksanaan Lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo yang dilaksanakan dengan perantara Turut Tergugat II bukan perbuatan melanggar hukum.
26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa ***"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"***.
27. Bahwa Turut Tergugat II tegaskan kembali, bahwa lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 449/45/2022 tanggal 23 Maret 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (**vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa *"lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***).



Tanggapan Atas Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Tidak Ada Surat Pemberitahuan dan Pengumuman Lelang Objek Perkara

28. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil gugatan Para Penggugat angka 12 huruf b halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II dalam melaksanakan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Penggugat I tidak dilaksanakan secara transparan karena sama sekali tidak ada pemberitahuan dan tidak menyebut surat kabar apa yang dipakai untuk mengumumkan.
29. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Karena faktanya Tergugat I telah memberitahukan rencana pelelangan tersebut kepada Para Penggugat melalui surat No. 0556G/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 dan 0556H/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 9 Maret 2022 perihal Surat Pemberitahuan Lelang dan juga telah mengumumkan lelang sebanyak 2 kali, dimana pengumuman pertama pada Selebaran tanggal 22 Februari 2022 dan pengumuman kedua dilaksanakan pada surat kabar harian **Memorandum** tanggal 9 Maret 2022.
30. Bahwa pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Para Penggugat/Debitur **bukanlah wewenang dari Turut Tergugat II**, akan tetapi yang berwenang menyampaikan pemberitahuan tersebut adalah Kreditur *in casu* Tergugat I.
31. Bahwa terkait pengumuman lelang diatur dalam **Pasal 53 ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020** yang berbunyi **“(2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual”**
32. Bahwa ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020**, sebagai berikut:
 - (1) *Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;*
 - b. *jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
 - c. *pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;*
 - d. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan*



e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

34. Bahwa dari uraian di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pemberitahuan dan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tanggapan Tentang Nilai Limit Lelang Objek Perkara

33. Bahwa Para Penggugat mendalilkan nilai limit objek lelang tidak objektif dan tidak realistis/ terlalu rendah.
34. Bahwa lelang a quo menggunakan ketentuan PMK 213/PMK.6/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana ketentuan pembentukan nilai limit diatur dalam:
- a. Pasal 1 angka 25, berbunyi *Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;*
 - b. Pasal 13 ayat (1) huruf e, berbunyi: *Penjual bertanggung jawab terhadap:*
e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
 - c. Pasal 47 ayat (2), berbunyi: *Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*
 - d. Pasal 48 ayat (1), berbunyi: *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. Harga perkiraan sendiri.*
 - e. Pasal 51, berbunyi: *"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi"*
 - f. Pasal 52 ayat (5), berbunyi: *KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*
35. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan dalam pelaksanaan lelang tersebut, pihak Tergugat I telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk Nilai Limit melalui surat No. 0556A/ARM-EMB-AG/LL/I/2022 tanggal 25 Januari 2022 yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh Taksatur Internal PT. Bank OCBC NISP, Tbk yang dituangkan



dalam Laporan No. 0027482/03883/44099/NEWLPA/IN/Emerging/11/2021 tanggal 30 November 2021.

36. Bahwa dengan demikian tidak ada pelanggaran terkait penetapan nilai limit yang dilakukan Tergugat I sehingga lelang a quo dengan perantara Turut Tergugat II telah sesuai ketentuan perundang-undangan.

Tentang Para Pihak Yang Memperoleh Risalah Lelang

37. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat juga mempermasalahkan terkait tidak pernah diberikannya copy Risalah Lelang kepada Para Penggugat.
38. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan, pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang.
39. Bahwa hal tersebut diatur sesuai ketentuan pasal 93 ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 sebagai berikut:
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/ kepentingan dinas;
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan
 - e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.
40. Bahwa berdasarkan ketentuan pada pasal tersebut di atas, Para Penggugat bukan merupakan pihak yang berhak untuk memperoleh Risalah Lelang.

Tanggapan Tentang Tuntutan Para Penggugat Yang Menyatakan Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Upaya Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*)

41. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum bantahan, banding, maupun kasasi, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli



2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat.

42. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Para Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudan dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)... dst;
- e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

43. Bahwa selain itu, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan



permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

44. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Turut Tergugat II tersebut di atas.

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

DALAM POVISI:

Menolak permohonan Provisi Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

A. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Dalam perkara *a quo* terbukti dengan terang benderang bahwa Gugatan Penggugat salah alamat karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata



maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati ?

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

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Tergugat III mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai teruian dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa Turut Tergugat III sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Tergugat III melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat III yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat **Dengan demikian maka sudah tepat dan iavak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard):**
4. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat III ;

II. Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi secara tertulis melalui replik, sebaliknya atas replik Penggugat, pihak Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah menanggapi melalui duplik;

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

1. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 595/CL-SBY/EF/PPP/IX/2018, bukti P-1;
2. Persetujuan Perpanjangan Fasilitas No. 123/SPPK/KJ/IY/X/2018, tanggal 03 Oktober 2018, bukti P-2;
3. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0066i/ARM-EMB-TP/LL/V/2021 tanggal 17 Mei 2021, bukti P-3;
4. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0234H/ARM-EMB-WM/LL/VII/2021 tanggal 15 September 2021, bukti P-4;
5. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0357H/ARM-EMB-HD/LL/II/2021 tanggal 15 Oktober 2021, bukti P-5;
6. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0414H/ARM-EMB-HD/LL/XI/2021 tanggal 15 November 2021, bukti P-6;
7. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0556H/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 09 Maret 2022, bukti P-7;
8. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0556I/ARM-EMB-KRK/SPHL/IV/2022 tanggal 04 April 2022, bukti P-8;
9. Laporan Penilaian Objek tanggal 10 Januari 2023, bukti P-9;

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya ternyata sesuai;

Halaman 38 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1538, bukti T.I.II-1;
2. Akta Perjanjian No. 18 tanggal 30 November 2016, bukti T.I.II-2;
3. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 343/CL-SBY/EF/PPP/XI/2017 tanggal 22 November 2017, bukti T.I.II-3;
4. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 595/CL-SBY/EF/PPP/IX/2018 tanggal 5 Oktober 2018, bukti T.I.II-4;
5. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 709/CL-SBY/GH/PPP/X/2019 tanggal 26 November 2019, bukti T.I.II-5;
6. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 340/LGL-ARM/EMB/VII/2020 tanggal 24 Juli 2020, bukti T.I.II-6;
7. Sertipikat Hak Tanggungan No. 07058/2016, bukti T.I.II-7;
8. Surat Peringatan I No. 007/ARM-EMB-TP/SP/XI/2020 tanggal 6 November 2020, bukti T.I.II-8;
9. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0556H/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 09 Maret 2022, bukti T.I.II-9;
10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, bukti T.I.II-10;
11. Laporan Penilaian Aset tanggal 19 Januari 2023, bukti T.I.II-11;
12. Laporan Aset Internal an. Penggugat, bukti T.I.II-12;

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti surat bertanda T.I.II-1, T.I.II-7, T.I.II-8, T.I.II-9, T.I.II-10, dan T.I.II-12 berupa fotocopy dari fotocopy yang surat aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1538, bukti TT.I-1;
2. Salinan Sertipikat Hak Tanggungan No. 07058/2016, bukti TT.I-2;
3. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/2016 tanggal 14-12-2016, bukti TT.I-3;
4. Bukti Transfer Uang, bukti TT.I-4;
5. Grose Risalah Lelang No. 449/45/2022 tanggal 23 Maret 2022, bukti TT.I-5;
6. Kuitansi No. KW-162/WKN.10/KNL.01/2022 tanggal 28 Maret 2022, bukti TT.I-6;
7. Bukti Transfer Uang, bukti TT.I-7;

Halaman 39 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Kutipan Risalah Lelang No. 449/45/2022 tanggal 31 Maret 2022, bukti TT.I-8;
9. Permohonan Roya Hak Tanggungan No. 905/NLY/III/2022 tanggal 31 Maret 2022, bukti TT.I-9;

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti surat bertanda TT.I-2, TT.I-3, TT.I-4, TT.I-6, TT.I-7, TT.I-8 dan TT.I-9, berupa fotocopy dari fotocopy yang surat aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Permohonan Penetapan dan Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, No. 0056/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 25 Januari 2022, bukti TT.II-1;
2. Surat Pernyataan No. 0556B/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 25 Januari 2022, bukti TT.II-2;
3. Penetapan Jadwal Lelang No. S-562/WKN.10/KNL.01/2022 tanggal 08 Februari 2022, bukti TT.II-3;
4. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 09 Maret 2022, bukti TT.II-4;
5. Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 9 Maret 2022, bukti TT.II-5;
6. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0556G/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 09 Maret 2022, bukti TT.II-6;
7. Surat Pemberitahuan Lelang No. 0556H/ARM-EMB-AG/LL/II/2022 tanggal 09 Maret 2022, bukti TT.II-7;
8. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, bukti TT.II-8;
9. Risalah Lelang No. 449/45/2022 tanggal 23-03-2022, bukti TT.II-9;

Fotocopy bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti surat bertanda TT.II-6, TT.II-7 berupa fotocoy dari fotocopy yang surat aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak bukti saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi atau ahli;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa pada tanggal 16 Februari 2023 sebagaimana telah termuat dan tercatat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka hal-hal yang telah diuraikan di dalam Berita Acara Sidang perkara ini ditunjuk dan menjadi satu kesatuan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah duraikan pada awal putusan ini;

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa pada surat gugatan Penggugat, sebelum menjatuhkan pokok perkara, terlebih dahulu dalam Provisi, memohon agar dijatuhkan tindakan pendahuluan / provisi, yaitu :

- Menunda tindakan pengosongan terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1538/Keputih, atas nama CHRISTAWATI SANDJAJA, SE atau di sebut juga CHRISTAWATI SANDJAJA GUNAWAN, yang saat ini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. : 5164/Keputih atas nama GUNAWAN ADICHANDRA (Turut Tergugat I), terletak di Acacia Gardens 323, setempat di kenal sebagai Perumahan Puri Galaxy, Cluster Acacia Gardens Blok AG-323, Kelurahan Keputih , Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 1955/Keputih/2006 tanggal 22-09-2006, yang pelaksanaan lelangnya pada : hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat I);
- Menunda untuk sementara waktu segala tindakan-tindakan yang mendasarkan pada Risalah Lelang Nomor : 449/45/2022, tanggal 23 Maret 2022, yang di lakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan provisi adalah gugatan atau tindakan pendahuluan yang harus dijatuhkan sebelum pokok perkara, dan setelah dicermati gugatan provisi dalam surat gugatan Penggugat, ternyata gugatan provisi pihak Penggugat sudah memasuki pokok perkara,



karena sudah membutuhkan pembuktian, begitupula selama persidangan majelis tidak menjatuhkan dalam putusan dalam provisi, sehingga gugatan dalam provisi tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam provisi;

Menimbang, bahwa ternyata dalam surat gugatan Penggugat dalam pokok perkara secara implisit juga mendalilkan apa yang terurai dalam gugatan dalam provisi, yang berarti pihak Penggugat mengakui dan mengerti kalau gugatan tersebut seharusnya ditempatkan dalam gugatan pokok perkara dan bukan gugatan dalam provisi;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat dalam provisi tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONPENSI;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan II disamping mengajukan jawabannya, juga mengajukan eksepsi, pada pokoknya :

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Sebagaimana maksud dan tujuan dari gugatan, untuk membuat suatu hal menjadi terang dan agar gugatan memenuhi syarat formil, maka apa yang didalilkan oleh Penggugat haruslah harus terang, jelas atau tegas (*duidelijk*), sehingga Gugatan Penggugat tidak menjadi kabur. Hal ini justru kontradiktif dengan apa yang telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

Hal ini tercermin dari ketidaksinkronan antara uraian judul gugatan dan posita gugatannya. Karena di dalam judul gugatannya, Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum namun di dalam posita gugatannya, Penggugat jelas-jelas mendalilkan secara spesifik terkait permasalahan hukum yang timbul akibat dari perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I-II sehingga menimbulkan suatu hubungan hukum. Hal ini mengesankan bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukkan pasal-pasal yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca dan mencermati gugatan Penggugat tertanggal 11 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara nomor 738/Pdt.G/2022/PN Sby yang menjadi pokok gugatan Penggugat mengenai apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum



berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, yang telah dimohonkan dalam petitum gugatannya, yang sebelumnya telah diuraikan dalam dalil dalil gugatannya (posita) gugatan telah diuraikan dengan jelas perbuatan atau tindakan Para Tergugat sehingga tindakan Para Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dan selanjutnya mengenai perjanjian yang diuraikan oleh Para Tergugat tersebut oleh karena membutuhkan pembuktian dan telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I dan II mengenai hal ini tidak beralasan dan patut untuk dinyatakan ditolak;

2. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa Fakta hukumnya justru Penggugat II yang telah melakukan cidera janji/wanprestasi kepada Tergugat I - II. Yang mana dalam gugatannya, Penggugat II sendiri sudah mengakui bahwa dia tidak membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I - II, yang menurut klaim dari Penggugat II dikarenakan situasi pandemic (Quod Non). Tidak membayar sesuai kewajiban, berarti ada pelanggaran perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I - II;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan dan mendudukkan Tergugat I dan II sebagai pihak Tergugat adalah merupakan hak dari Para Penggugat, yang mana Para Penggugat merasa mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat dan Para Penggugat merasa hak haknya dilanggar oleh tindakan Tergugat, dan selanjutnya apakah Penggugat II tidak membayarkan kewajibannya sudah memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi Tergugat mengenai hal ini tidak beralasan dan patut untuk dinyatakan ditolak;

3. EKSEPSI DILATORIA

Bahwa Penggugat terlalu terburu-buru dalam memasukkan gugatannya. Di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan jika lelang yang dilakukan Tergugat I - II melalui perantara Turut Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum.

Padahal tidak pernah sekalipun Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan Hak Tanggungan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang *a quo*;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II yang mendalilkan bahwa Penggugat terlalu terburu buru dalam memasukkan gugatannya, menurut hemat majelis sudah memasuki pokok perkara karena



telah membutuhkan pembuktian, eksepsi mengenai hal ini tidaklah bersifat eksepsional dan patut untuk dinyatakan ditolak;

4. EKSEPSI KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa, ada banyak pihak yang seharusnya dilibatkan, namun tidak dilibatkan dalam perkara ini. Yaitu, Notaris yang menerbitkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I – II. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

“Untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa dalam menentukan pihak dalam suatu surat gugatan adalah merupakan hak dari Penggugat, yaitu siapa-siapa saja yang dijadikan pihak atau dijadikan pihak dalam gugatannya, yang tentunya mempunyai hubungan hukum dengannya, kecuali kemudian dalam pembuktian ternyata demi terang dan tuntasnya perkara aquo dibutuhkan pihak lain yang harus ikut digugat, dan ternyata dalam surat gugatan Para Penggugat, pihak Para Penggugat menggugat Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa jikalau pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa gugatan pihak Penggugat seharusnya Penggugat mengikutsertakan pihak Notaris sebagai pihak dalam perkara ini, maka yang seharusnya Tergugat I dan Tergugat II lakukan untuk membela kepentingannya adalah menarik Notaris sebagai pihak setidak-tidaknya sebagai pihak Intervensi dalam perkara ini, namun hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II mengenai hal ini bukanlah bersifat eksepsional, dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa disamping menjawab dalam pokok perkara Turut Tergugat I telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- A. Gemis Aanhoedanigheid : Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Untuk mengajukan Gugatan.
- B. Eksepsi Subjectum Litis : Orang / Pihak Yang ditarik sebagai Tergugat Tidak Lengkap;
- C. Eksepsi Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Turut Tergugat I tersebut, diatas telah diuraikan dan dipertimbangkan diatas, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka uraian dan pertimbangan diatas secara



mutatis mutandis diambil alih dalam pertimbangan ini, sehingga eksepsi Turut Tergugat I harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I selain dan selebihnya menurut hemat majelis telah membutuhkan pembuktian dan memasuki pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut tidak bersifat eksepsional, dan harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa disamping menjawab dalam pokok perkara Turut Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

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

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai hal ini yaitu gugatan kabur (*obscur libel*) diatas telah dipertimbangkan, dan pertimbangan tersebut diatas secara mutatis mutandis diambil alih dalam pertimbangan aquo, maka eksepsi Turut Tergugat II mengenai hal ini patut pula untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi selain dan selebihnya menurut hemat majelis telah memasuki pokok perkara karena telah membutuhkan pembuktian sehingga eksepsi tersebut tidak bersifat eksepsional, dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa disamping menjawab dalam pokok perkara Turut Tergugat III telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat Salah Alamat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam eksepsi mendalilkan bahwa seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa diatas telah diuraikan dan dipertimbangkan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, uraian dan pertimbangan tersebut secara mutatis mutandis diambil alih dalam pertimbangan aquo, sehingga eksepsi Turut Tergugat III mengenai hal ini tidak beralasan dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi eksepsi dari pihak Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III ditolak, maka harus dinyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;



Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah “apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata ?

Menimbang, bahwa dalam uraian dalil dalil positifnya Penggugat pada pokoknya telah menguraikan pada pokoknya bahwa tata cara atau prosedur penetapan hari dan tanggal lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas nama Penggugat I, yang ditetapkan oleh Turut Tergugat II atas permohonan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan hak subyektif Para Penggugat selaku debitur karena tidak didasarkan atas kesepakatan (sukarela) dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya telah dibantah, sehingga Para Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil gugatannya Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 sedangkan untuk menguatkan dalil dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan mengajukan bukti TI.II-1 sampai dengan bukti TI.II-12, Turut Tergugat I mengajukan bukti TTI-1 sampai dengan TTI-9, Turut Tergugat II mengajukan bukti TTII-1 sampai dengan TTII-9;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor 595/CL-SBY/EF/PPP/IX/2018, bukti P-2 berupa surat tertanggal 03 Oktober 2018 Nomor 123/SPPK/KJ/IY/X/2018 perihal persetujuan perpanjangan fasilitas, bukti P-3 berupa surat tertanggal 17 Mei 2021 nomor 0066i/ARM-EMB-TP/LL/V/2021 perihal surat pemberitahuan lelang, bukti P-4 berupa surat tertanggal 15 september 2021 nomor 0234H/ARM-EMB-WM/LL/VII/2021 perihal surat pemberitahuan lelang, bukti P- 5 berupa surat tertanggal 15 oktober 2021 nomor 0357H/ARM-EMB-HD/LL/IX/2021 perihal surat pemeritahuan lelang, bukti P-6 berupa surat tertanggal 15 november 2021 nomor 0414H/ARM-EMB-HD/LL/XI/2021 perihal surat pemberitahuan lelang, bukti P-7 berupa surat tertanggal 09 maret 2022 nomor 0556H/ARM-AG/LL/II/2022 perihal surat pemberitahuan lelang, bukti P-8 berupa surat tanggal 04 april 2022 nomor



05561/ARM-EMB-KRK/SPHL/IV/2022 perihal surat pemberitahuan lelang, dan bukti P-9 berupa Laporan Penilaian asset atas nama Christawati Sandjaja Gunawan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang merupakan bukti formal yang diajukan oleh Para Penggugat hanya berupa surat surat mengenai perubahan pinjaman, persetujuan perpanjangan fasilitas dan surat pemberitahuan lelang, yang tidak satupun dapat mendukung dalil gugatan Penggugat yaitu Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalilnya mengenai Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum, sehingga petitum gugatan Para Penggugat mengenai hal ini yaitu petitum yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum (petitum angka 3 (tiga)), tidak terbukti dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak, sedangkan petitum petitum yang lainnya berhubungan erat dengan petitum pokok, maka petitum yang lainnya pun harus dinyatakan ditolak pula, sehingga harus dinyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi / Turut Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana terurai pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan eksepsi, jawaban dalam pokok perkara, pihak Turut Tergugat I Konvensi juga mengajukan Rekonsensi, sehingga kedudukan pihak-pihak dalam Rekonsensi ini menjadikan pihak Turut Tergugat I Konvensi sebagai Penggugat Rekonsensi, pihak Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa sebelum memasuki yang menjadi pokok gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi, pertama tama akan dipertimbangkan mengenai formalitas gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana telah diuraikan di atas (dalam konvensi), pihak Penggugat konvensi telah menarik dan mendudukkan pihak Penggugat rekonsensi / Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I Kompensi sebagai pihak Turut Tergugat, sehingga dengan didudukkannya sebagai pihak Turut Tergugat maka pihak Turut Tergugat hanya dapat dihukum untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukannya dalam perkara aquo pihak Penggugat Rekonpensi, dalam Kompensi sebagai pihak Turut Tergugat I, maka pihak Turut Tergugat I tidak dapat melakukan gugat balik atau rekonpensi, yang mengakibatkan gugatan Penggugat Rekonpensi menjadi tidak memenuhi syarat formal gugatan, sehingga gugatan Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat I Kompensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan ditolak, maka pihak Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan pihak yang dikalahkan, maka pihak Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini setelah dirinci sebesar Rp. 4.815.000,00 (empat juta delapan ratus lima belas ribu rupiah);

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

MENGADILI:

DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan dalam Provisi;

DALAM KONPENSI;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Turut Tergugat I Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Halaman 48 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang setelah dirinci sejumlah Rp. 4.815.000,00 (empat juta delapan ratus lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2023, oleh kami dengan susunan Majelis Hakim I.G.N. Partha Bhargawa, S.H. sebagai Hakim Ketua R. Yoes Hartyarso, S.H. M.H. dan Arwana, S.H. M.H. masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum di ruang sidang Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023 oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi masing-masing oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Makhfud, S.H. M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat I, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat III.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

R. Yoes Hartyarso, S.H. M.H.

I.G.N. Partha Bhargawa, S.H.

Arwana, S.H. M.H.

Panitera Pengganti

Makhfud, S.H. M.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran.....Rp. 30.000,00
2. Biaya proses.....Rp. 85.000,00
3. Biaya Panggilan.....Rp. 3.860.000,00

Halaman 49 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2022/PN. Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

4. Biaya PNBP Panggilan	Rp. 60.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 750.000,00
6. Biaya PNBP PS.....	Rp. 10.000,00
7. Meterai.....	Rp. 10.000,00
8. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
9. Jumlah.....	Rp. 4.815.000,00

(empat juta delapan ratus lima belas 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)