



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**CV. Mitra Karya Konstruksi**, berkedudukan dan beralamat di Kota Ambon, Jalan Cendrawasih Nomor 7, Rt.003 / Rw.005, Kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau, sebuah Commanditaire Vennootschap (CV) berdasarkan Akta Nomor 138 tanggal 29 September 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Tuasikal Abua, Sarjana Hukum, Notaris di Ambon dan Akta Perubahan Nomor 02/2018 tanggal 03 Februari 2018, diwakili oleh Robert Khoe dalam jabatannya sebagai Direktur dan Mario Khoe sebagai Persero Komanditer, Dalam hal ini kesemuanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : Rusmin Widjaya, S.H., M.H., Wahyu Mulyana, S.H., M.H., Vivi, S.H., dan Marie S Matahelumual, S.H., Para Advokat pada kantor Hukum Rusmin Widjaya & Rekan, beralamat di Jalan Siliwangi No.152, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 31 Juli 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, selanjutnya disebut juga sebagai **Penggugat**;

### M E L A W A N

1.-----

**PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cq Pimpinan Cabang Ambon** berkedudukan dan beralamat di Kota Ambon, Jl Diponegoro SK III No.33, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2.-----

Tri Ayu Wulansari, beralamat di Jl. Ploso Timur 3-A/15, Rt.001/Rw.009, Kelurahan Ploso, Kecamatan Tambaksari, Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Hal. 1 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.-----

Octavianus Stevie Lianto, beralamat di Jl. Mulyosari Timur 123, Rt.012 / Rw.001, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4.-----

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Jl. Indrapura No.5, Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Surabaya, Jawa Timur 60175, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5.-----

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, beralamat di Jl. Krembangan Barat No.57, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota SBY, Jawa Timur 60175, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6.-----

**Notaris / PPAT, Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn., Notaris di Surabaya, (Protokoler Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya),** beralamat di Jl. Untung Suropati No.80, Surabaya 60264, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

7.-----

**Notaris / PPAT, Abigael Agnes Seworwora, SH, Notaris di Kota Ambon** beralamat di Jl. Kakialy, Kota Ambon, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

8.-----

**Notaris / PPAT, M. Husain Tuasikal, SH., M.Kn., Notaris di Kota Ambon** beralamat Kompleks Ruko Mutiara Super Blok No.1, Jl. Mutiara, Mardika, Ambon, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Hal. 2 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.-----

**Notaris, Siska Febiana, SH., M.Kn., Notaris di Gresik,** beralamat di Jl. Raya Menganti Grogol No.1104, Laban Wetan, Laban, Kecamatan. Menganti, Kabupaten Gresik, Jawa Timur 61174, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV;**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Pihak ;

Telah memperhatikan bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi di persidangan;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 16 September 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 September 2023 dan terdaftar dibawah Register Perkara Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah sebuah Commanditaire Vennootschap (CV) yang bergerak dalam bidang Jasa Konstruksi, berdasarkan Akta Nomor 138 tanggal 29 September 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Tuasikal Abua, Sarjana Hukum, Notaris di Ambon dan Akta Perubahan Nomor 02/2018 tanggal 03 Februari 2018 ;
- Bahwa Penggugat adalah Debitur pada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I telah membuat dan menandatangani perjanjian kredit yaitu :
  - a. Perjanjian Kredit Nomor 076 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokolernya Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Surabaya in casu Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014 dengan fasilitas kredit berupa pinjaman rekening koran (PRK) sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ;
  - b. Perjanjian Kredit Nomor 077 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokolernya Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Surabaya in casu Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014 dengan fasilitas kredit berupa pinjaman rekening koran (PRK) sejumlah Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dalam bentuk Revolving Loan (RL) ;

Hal. 3 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 48 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 27 Februari 2015 ;

d. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 49 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 27 Februari 2015 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) berupa Revolving Loan (RL) ;

Sehingga total pinjaman kredit Penggugat kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

- Bahwa berdasarkan perjanjian kredit aquo Penggugat telah menyerahkan sebagai jaminan kepada Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;

- Bahwa terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas oleh Tergugat I telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya in casu Tergugat V dan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 08 / 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokoler Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, PPAT di Surabaya in casu Turut Tergugat I Akta Pemberian Hak Tanggungan diberikan kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I ;

- Bahwa atas pinjaman Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokolernya Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Surabaya in casu Turut Tergugat I) pada tanggal 30 Januari 2014 beserta turunannya sampai dengan Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RL/003/II/2018 yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 22 Februari 2018, pinjaman tersebut telah lunas pada tanggal 30 Januari 2019 ;

- Bahwa kemudian PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit baru Nomor : 40 tertanggal 30 Januari 2019 dan Akta

Hal. 4 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor : 41 tertanggal 30 Januari 2019 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II ;

- Bahwa atas Perjanjian Kredit baru Nomor : 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019, PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I memberikan fasilitas kredit berupa Revolving Loan (RL) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan atas pinjaman tersebut tidak ada hak tanggungan dan kenyataannya setelah Penggugat menandatangani perjanjian kredit Nomor : 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 aquo namun fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) Faktanya Penggugat tidak pernah terima atas pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I dan untuk itu mohon akta kepada Tergugat I ;

- Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat I melakukan penandatanganan Perjanjian perubahan fasilitas kredit berdasarkan Akta Nomor : 04/II tanggal 04 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris M.Husain Tausikal, SH., M.Kn., Notaris di kota Ambon in casu Turut Tergugat III yang mana isi dari perjanjian tersebut memperpanjang jangka waktu berlakunya perjanjian kredit sampai dengan 30 Januari 2021 dan merubah fasilitas kredit Revolving Loan 1 (RL-1) atas Perjanjian Kredit Nomor : 40 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 menjadi Fasilitas Kredit Revolving Loan 2 (RL-2) Menurun sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), yang mana atas Perjanjian Kredit No : 40 dana pinjaman kredit tidak pernah diberikan Tergugat I kepada Penggugat dan tidak pernah dilakukan pengikatan jaminan hak tanggungan;

- Bahwa Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat perihal kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 21 Oktober 2021 adalah dengan perincian sebagai berikut :

Revolving Loan Menurun 1	: Rp. 62.534.426,-
Revolving Loan Menurun 2	: <u>Rp. 69.434.585,-</u>
Total	: Rp. 131.969.011,-

Atas surat peringatan tersebut yang ditagihkan kepada Penggugat sangat tidak berdasar karena Penggugat telah melunasi pinjaman Penggugat kepada Tergugat I pada Januari 2019;

- Bahwa atas Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya

Hal. 5 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Protokolernya Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Surabaya in casu Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014 Penggugat telah melunasi pinjaman kredit Tergugat namun Tergugat I dengan itikad buruk tidak melakukan roya atas jaminan milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;

- Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan Penggugat perihal pemberitahuan pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Surat No.SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022 tertanggal 12 Desember 2022 yang isinya menyatakan bahwa telah terjadi Pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Jual Piutang No. 3 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 4 yang masing-masing dibuat tertanggal 9 Desember 2022 dibuat dihadapan Notaris Siska Febiana, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gresik in casu Turut Tergugat IV ;

- Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan pengalihan Piutang Cessie kepada Tergugat II cacat hukum karena tanpa sepengetahuan Penggugat dan hingga hari ini Penggugat tidak menerima Akta Pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II ;

- Bahwa pinjaman berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 tertanggal 30 Januari 2014 dan perjanjian-perjanjian turunannya hingga yang terakhir yakni Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor : ABN/PPK-PRK/003/II/2018 tertanggal 22 Februari 2018 **telah lunas** pada tanggal 30 Januari 2019 dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 40 tertanggal 30 Januari 2019 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 41 tertanggal 30 Januari 2019 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat II, hal tersebut telah cukup menunjukkan bahwa utang yang didasarkan pada Perjanjian Kredit tahun 2014 hingga tahun 2018 menjadi hapus begitu pula dengan Hak Tanggungannya ketika ditandatanganinya perjanjian kredit baru, dan pengalihan piutang (cessie) yang didasari pada Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014 menjadi cacat hukum dan karenanya pengalihan piutang (Cessie) antara Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya dibatalkan;

- Bahwa tindakan Tergugat I yang memberitahukan Penggugat perihal pengalihan piutang (cessie) pada tanggal 12 Desember 2022 setelah sudah

Hal. 6 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II jelas melanggar ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan :

***“Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya”.***

Dengan demikian pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki akibat hukum terhadap Penggugat apabila tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagai berikut :

a. Adanya pemberitahuan atas peristiwa pengalihan piutang yang telah dilakukan ;

b. Diakuinya pengalihan piutang tersebut.

- Bahwa pada tanggal 30 Desember 2022 berdasarkan Surat Nomor : 0002/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022 Perihal Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), Tergugat II mengundang Penggugat untuk bertemu pada tanggal 06 Januari 2023 dan dengan itikad baik Penggugat memenuhi undangan tersebut, dan pada pertemuan tersebut Tergugat II melakukan penagihan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

Utang Pokok	: Rp. 450.000.000,-
Bunga	: Rp. 201.949.216,76,-
Denda	: Rp. 236.073.717,40,-
Total	: Rp. 888.022.935,16,-

- Bahwa total kewajiban yang ditagihkan Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 888.022.936,16,- (Delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh enam koma enam belas rupiah), dimana tagihan tersebut sangatlah tidak berdasar dan terlalu mengada-ngada yang diajukan oleh Tergugat II apakah tagihan untuk Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014 atau untuk Perjanjian Kredit baru Nomor : 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019, dan atas dasar itu Penggugat tidak mengakui tagihan tersebut dan menanyakan dasar perhitungan tagihan kepada Tergugat II karena pada tanggal 30 Januari 2019 sudah melakukan pelunasan kepada Tergugat I, namun Tergugat I beritikad buruk atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar,

Hal. 7 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur masih dikuasai oleh dan belum dilakukan roya oleh Tergugat I ;

- Bahwa perjanjian kredit yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana diuraikan pada angka 2 posita gugatan telah dilakukan pelunasan kepada Tergugat I yang akan Penggugat buktikan pada saat pembuktian di persidangan. Dengan demikian tagihan yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai penerima pengalihan piutang / pemegang cessie yakni tagihan sebesar Rp. 888.022.936,16,- (Delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh enam koma enam belas rupiah) terlalu mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum ;

-Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mengakui pengalihan piutang yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II, oleh karena itu perbuatan Tergugat II yang melakukan penagihan pembayaran kredit kepada Penggugat dan melakukan lelang melalui Tergugat IV tidak berdasarkan hukum dan merupakan tindakan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Penggugat. Dan oleh karenanya pengalihan piutang (Cessie) antara Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya dibatalkan ;

- Bahwa Penggugat kemudian mendapat surat panggilan Aanmaning Nomor : 56/EKS/2023/PN.sby melalui Pengadilan Negeri Surabaya yang diajukan oleh Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang, hal aquo jelas merugikan Penggugat karena tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak transparan serta melanggar asas keterbukaan yakni Penggugat tidak pernah dijelaskan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV terkait surat pemberitahuan lelang, bagaimana proses lelang dilakukan, dan berapa harga lelang yang ditetapkan, Penggugat baru mengetahui adanya pemenang lelang setelah adanya surat panggilan Aanmaning melalui Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga terbukti ada itikad buruk dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV untuk merugikan Penggugat dengan cara tidak transparan dan membuat proses pelelangan atas obyek perkara aquo sangat tidak jelas dan tidak transparan ;

- Bahwa faktanya Penggugat telah mengajukan pemblokiran pada Tergugat V atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur pada tanggal 3 Maret 2023 dan pemblokiran tersebut berlaku selama 30 (tiga puluh) hari yakni berakhir pada tanggal 1 April 2023, namun Tergugat IV

Hal. 8 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan lelang pada tanggal 30 Maret 2023 berdasarkan Grose Risalah Lelang Nomor : 618/45/2023, hal aquo jelas melanggar hukum karena **lelang dilakukan pada saat sedang masa pemblokiran** ;

- Bahwa pada saat aanmaning di Pengadilan Negeri Surabaya, Tergugat III mengakui telah membeli lelang jauh dibawah harga pasar yakni sebesar Rp. 1.036.000.000,- (satu milyar tiga puluh enam juta rupiah) atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, **sedangkan nilai appraisal sebesar Rp. 2.400.000.000,- (Dua milyar empat ratus juta rupiah)**, dengan demikian menunjukkan bahwa nilai lelang tersebut jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, tidak realistis, dan melanggar asas kepatutan dan oleh karenanya Penggugat merasa keberatan dan sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) terhadap Penggugat;

- Bahwa perbuatan Tergugat IV yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa dengan harga jauh dari harga pasaran umum setempat telah menyalahi ketentuan Peraturan Tata Cara Lelang Jaminan Hak Tanggungan dan melanggar yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 112K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang menyatakan **"bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya"** dan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa **"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."**

- Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas maka Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, yakni :

1. Tergugat I tidak secara jelas memberikan dasar perincian besarnya hutang Penggugat ;
2. Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat setelah dilakukan pengalihan piutang (Cessie) kepada Tergugat II dan Penggugat hingga

Hal. 9 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hari ini tidak menerima Akta pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I ke Tergugat II ;

3. Tergugat II melakukan penagihan atas pembayaran fasilitas kredit dengan nilai yang terlalu mengada-ada dan tidak berdasar, yakni sebesar Rp. 888.022.936,16,- (Delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh enam koma enam belas rupiah);

4. Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat IV melakukan lelang yang dilakukan secara tidak transparan, yakni tanpa adanya pemberitahuan kapan lelang dilakukan, berapa harga limit lelang, dan apakah sudah dilakukan appraisal ;

5. Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat IV telah melakukan lelang dibawah harga pasar ;

6. Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang melalui Tergugat IV dan sudah dibalik namakan ke Tergugat III tanpa adanya pemberitahuan hingga terjadinya balik nama ;

7. Tergugat IV melakukan lelang pada saat obyek sengketa masih dalam periode masa pemblokiran ;

- Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV jelas telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni:

1. Tidak adanya surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat yang menunjukkan adanya perbuatan tidak transparan (melanggar asas keterbukaan) sebagaimana diuraikan pada angka 18, 19 dan 20;

2. Tergugat IV telah mengeluarkan risalah lelang kepada Tergugat III dan dilanjutkan dengan perbuatan balik nama oleh Tergugat V atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;

3. Tergugat IV melakukan lelang pada saat obyek sengketa masih dalam periode masa pemblokiran;

Dengan dilakukannya hal-hal diatas menunjukkan bahwa berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara *a contratio* lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV

Hal. 10 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat secara hukum dan tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karena itu lelang dapat dibatalkan;

- Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak pernah memberikan rincian secara jelas berapa hutang Penggugat kepada Tergugat I jelas melanggar ketentuan Pasal 38 POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan yang berbunyi :

***“Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) wajib memberikan laporan kepada konsumen tentang posisi saldo dan mutasi dana, aset atau kewajiban konsumen secara akurat, benar dan tepat waktu, dan dengan cara atau sarana sesuai dengan perjanjian antara Pujk dan Konsumen”.***

- Bahwa Penggugat juga menolak Perjanjian Kredit Nomor : 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019, Tergugat I berjanji akan memberikan fasilitas kredit berupa Revolving Loan (RL) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) namun atas pinjaman kredit tersebut Penggugat tidak pernah menerima dana pinjaman tersebut dari Tergugat I dan atas Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014, Penggugat sudah melakukan pelunasan kepada Tergugat I namun Tergugat I beritikad buruk tidak melakukan royalti atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan tidak memberikan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat ;
- Bahwa selain Tergugat I telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diuraikan dalam angka 23 posita dan tidak memenuhi janjinya yakni tidak mengucurkan kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat sebagaimana angka 6-7 posita, maka Penggugat merasa tertipu dan oleh karena itu Perjanjian Kredit Nomor : 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUH perdata yang mengatakan ***“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.***
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas maka terbukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan

Hal. 11 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata yaitu melanggar hak orang lain, yaitu suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya dan/atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya (kewajiban yang ditentukan dalam undang-undang) dan/atau bertentangan dengan kesucilaan yang baik dan/atau bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, suatu perbuatan adalah bertentangan dengan kepatutan jika (a).perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak ; (b).perbuatan yang tidak berfaedah yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, yang menurut manusia normal hal tersebut harus diperhatikan ;

- Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat telah dirugikan secara materil maupun immateril dan oleh karenanya sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik materil maupun immateril dengan total sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yakni dengan perincian sebagai berikut :

## 1. Kerugian Material :

- Penggugat tidak dapat memaksimalkan usahanya sebagai kontraktor dan mengalami kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
- Penggugat telah kehilangan aset senilai Rp. 2.400.000.000,- (Dua milyar empat ratus juta rupiah) oleh karena itikad buruk dari Tergugat I yang telah menjual piutang kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, kemudian Tergugat II melalui Tergugat IV melakukan lelang tanpa appraisal dan tanpa surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur atas nama Robert atau Roberth, dan Tergugat III yang melakukan balik nama melalui Tergugat V ;

## 2. Kerugian Immateril

- Kerugian immateril sebesar Rp. 6.600.000.000,- (Enam milyar enam ratus juta rupiah) dimana atas permasalahan ini Penggugat

Hal. 12 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan keluarganya menjadi stress, membuang waktu, tenaga dan pikiran untuk menyelesaikan permasalahan aquo;

- Bahwa mengingat itikad buruk Para Tergugat yakni Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV yang telah melakukan lelang tanpa adanya pemberitahuan lelang kepada Penggugat, melakukan lelang dibawah harga pasar serta tidak sesuai dengan appraisal / laporan penilaian independen, Penggugat tidak diberitahukannya proses lelang atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur **dan** tindakan balik nama melalui Tergugat V kepada Tergugat III yang cacat yuridis sebagaimana diuraikan pada posita angka 19 dan angka 20 gugatan aquo yang diduga kuat untuk kepentingan tertentu yang merugikan Penggugat, serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat memenuhi ketentuan yang diatur pasal 180 HIR jo Pasal 53 RV dan 54 RV maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memberikan putusan dalam putusan provisi sebagai berikut:

- Menyatakan secara hukum sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan telah dibalik nama kepada Tergugat III dalam status quo sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara aquo ;
- Bahwa mengingat perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata jo UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memeriksa perkara aquo untuk menghukum Tergugat V atau yang memperoleh daripadanya untuk mencoret/menghapus nama Tergugat III pada buku pendaftaran tanah terhadap sebidang tanah dan

Hal. 13 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan kemudian merubah/ menjadi atas nama Robert atau disebut juga Roberth ;

- Bahwa mengingat perbuatan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV cacat hukum dan melanggar Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka penetapan Pengadilan Negeri Nomor 56/Eks/2023/PN.Sby tentang Teguran (aanmaning) untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, haruslah dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya ;

- Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada fakta-fakta otentik yang tidak terbantahkan oleh Tergugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menyatakan putusan a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali yang dilakukan Para Tergugat ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) ;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit baru Nomor : 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.4 yang masing-masing dibuat tertanggal 9 Desember 2022 dibuat dihadapan Notaris Siska Febiana, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gresik in casu Turut Tergugat IV batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

Hal. 14 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya in casu Tergugat V dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 08 / 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokoler Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, PPAT di Surabaya in casu Turut Tergugat I dengan segala akibat hukumnya ;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 56/EKS/2023/PN.sby tentang Teguran (aanmaning) dengan segala akibat hukumnya;
8. Menghukum Tergugat V untuk mencoret Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 dalam buku tanah Tergugat V dengan segala akibat hukumnya ;
9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur atas nama Robert atau Roberth ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerbitkan Surat Keterangan Lunas atas pelunasan Perjanjian Kredit Nomor 076 dan Nomor 077 tertanggal 30 Januari 2014 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat baik Materil maupun Immateril dengan total sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yakni dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian Material :
  - Penggugat tidak dapat memaksimalkan usahanya sebagai kontraktor dan mengalami kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
  - Penggugat tidak dapat menjual aset dan kehilangan aset senilai Rp. 2.400.000.000,- (Dua milyar empat ratus juta rupiah) oleh karena itikad buruk dari Tergugat I yang telah menjual piutang kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, kemudian Tergugat II melalui Tergugat IV melakukan lelang tanpa appraisal dan tanpa surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat atas

Hal. 15 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur atas nama Robert atau Roberth, dan Tergugat III yang melakukan balik nama melalui Tergugat V ;

2. Kerugian Immateril

- Kerugian immateril sebesar Rp. 6.600.000.000,- (enam milyar enam ratus juta rupiah) dimana atas permasalahan ini Penggugat dan keluarganya menjadi stress, membuang waktu, tenaga dan pikiran untuk menyelesaikan permasalahan aquo;

12. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya lelang tertanggal 30 Maret 2023 atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur atas nama Robert atau Roberth dengan segala akibat hukumnya ;

13. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya peralihan hak dari Robert kepada Tergugat V atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur atas nama Robert atau Roberth kepada Tergugat III ;

14. Menghukum Tergugat V untuk mencoret / menghapus nama Tergugat III atau yang memperoleh daripadanya pada buku pendaftaran tanah dan selanjutnya merubah pada buku pencatatan atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur menjadi atas nama Robert atau Roberth ;

Hal. 16 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menyatakan putusan aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voor raad) walaupun ada banding dan kasasi ;
16. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara aquo ;
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara aquo;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap masing-masing :

**Penggugat** hadir Kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

**Tergugat I** hadir Kuasanya bernama : Hendi Juhendi, S.H., Neneng Liesda Herriany, S.H., Mutiara Putri Yolanda, S.H., Yohanes Boyke Armando, S.H., Verawati I Wibowo, Yohanes Giovanni F. S. P., S.H., Fathur Rozi, S.H., dan Serlianingsi F Meronda, S.H., yang berkantor di Gedung Artha Graha, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman (SCBD) Jakarta Selatan dan melalui kantor cabangnya beralamat di Jl. Diponegoro SK III No.33, Ahusen, Sirimau, Kota Ambo, Maluku, berdasarkan Surat Kuasa No. KUASA/242/DIRUT/IX/2023, tertanggal 26 September 2023 dan Surat Tugas No. Tugas/039/ST/DIRUT/IX/2023, tertanggal 26 September 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

**Tergugat II** hadir Kuasanya bernama : Davy Hindranata, S.H., M.H., dan Rizky Anggara Yoga Pratama, S.H., Advokad dari Kantor "**Davy Hindranata & Partners**" berkantor di Jl. Raya Gubeng No. 30-32, Blok B-1 Gubeng, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 September 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

**Tergugat III** hadir Kuasanya bernama : Davy Hindranata, S.H., M.H., dan Rizky Anggara Yoga Pratama, S.H., Advokad dari Kantor "**Davy Hindranata & Partners**" berkantor di Jl. Raya Gubeng No. 30-32, Blok B-1 Gubeng, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 September 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

**Tergugat IV** hadir Kuasanya bernama : Rully Setyabudi, Aloysius Yanis Dhaniarto, Bagus Pinandoyo Basuki, Tunggul Yuniarto, Usman Amirullah, Chairul Anam, Mohamad Abdul Rochim, Muhammad Sani, Dhian Fajar Suryawan, Andhi A. Pagatian, Muliawansyah Apriandi, Amaluddin Zainal Junaid, Rina Maryana,

Hal. 17 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ardiyah Leatemala, Agung Parlinggoman, Grace Teguh Kinanti, Khoirul Muslihah, Rita Kartika Wardani dan Galuh Mafela Mutiara S, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-517/MK.1/2023, tertanggal 19 Oktober 2023 dan Surat Tugas Nomor : ST-3989/KNL.1001/2023, tertanggal 17 Oktober 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

**Tergugat V** hadir Kuasanya bernama : Endro Catur Utomo, A.Ptnh., M.Eng., Moechammad Solech Indarto, S.SiT., M.H., Suhardono, S.H., M.H., Dudut Marijoni, Iga Purwanti, S.H., Safira Riza Rahmani, S.H., Richard Abrian Bayu Kusuma, S.H., Diky Arista Erianto, S.H., dan Widya Riskyanti, S.H., Kesemuanya Warga Negara Indonesia Pegawai Negeri Sipil / Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jalan Krembangan Barat No.57 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKA/99/35.89-600/X/2023, tertanggal 02 Oktober 2023 dan Surat Tugas Nomor : 460/ST-35.80/X/2023, tertanggal 23 Oktober 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

**Tergugat Turut I** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 24 Oktober 2023, tanggal 30 November 2023 dan tanggal 04 Januari 2024;

**Tergugat Turut II** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 24 Oktober 2023, tanggal 30 November 2023 dan tanggal 04 Januari 2024;

**Tergugat Turut III** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 24 Oktober 2023, tanggal 30 November 2023 dan tanggal 04 Januari 2024;

**Tergugat Turut IV** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 24 Oktober 2023, tanggal 30 November 2023 dan tanggal 04 Januari 2024;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 para pihak telah menempuh usaha perdamaian melalui Prosedur Mediasi dengan bersepakat untuk memilih **Erintuah Damanik, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Mediator;

Hal. 18 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tertanggal 11 Juli 2023, ternyata para pihak tidak berhasil menempuh upaya damai melalui Mediasi, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tanggal 30 Mei 2023 yang isinya tetap dipertahakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, **Tergugat I** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertulis tanggal 31 Desember 2023, yang isinya adalah sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

- Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak mampu membuktikan unsur-unsur perbuatan hukum manakah yang telah dilanggar oleh TERGUGAT, sebagaimana PENGGUGAT uraikan dalam posita angka 19, karena memang secara hukum jaminan atas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT sebagai upaya akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan Pasal 2 (dua) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 2406/2014 yang terbit pada tanggal 14 April 2014, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah). *Juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 134/2015, tanggal 10-11-2015 dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00686/2016 yang terbit pada tanggal 04 Februari 2016, dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua), yang ditandatangani dan disepakati PENGGUGAT.
- Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

*"Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:*

*a.i.1. agar semua putusan Menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;*

*a.i.2. agar segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebut dengan tegas perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang dituntut ini, dan;*

*a.i.3. ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus*

Hal. 19 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna".*

- Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan rinci mengenai apakah unsur **Perbuatan Melawan Hukum** dalam hubungan hukum **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** dimana sudah selayaknya dan sepantasnya kewajiban pembayaran oleh **PENGGUGAT** dilunasi sesuai dengan dalam Perjanjian Kredit dan apabila kewajiban ini tidak terlaksana, maka eksekusi aset yang telah menjadi jaminan akan dilaksanakan. Apa yang dituntut oleh **PENGGUGAT** tidak jelas dan tidak terang, apakah menuntut Perbuatan Melawan Hukum atau peraturan yang berlaku berkaitan dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ("UU Perbankan No. 10/1998"), dimana sejatinya merupakan peraturan yang telah dijalankan oleh **TERGUGAT** sebagai suatu lembaga "Penyalur Dana Masyarakat". Sehingga, penting bagi **TERGUGAT** untuk mendapatkan pengembalian pembayaran dari **PENGGUGAT** untuk dapat menjaga hak-hak keperdataan nasabahnya lainnya. Oleh karena gugatan **PENGGUGAT** kabur dan kacau (*obscur libel*), gugatan **PENGGUGAT** haruslah ditolak atau dinyatakan tidak diterima.
- Bahwa sebagaimana telah **TERGUGAT I** uraikan pada angka 1 diatas, Petitem **PENGGUGAT** tersebut tidak didasarkan dan didukung oleh posita atau dalil-dalil yang diuraikan secara jelas oleh **PENGGUGAT**, hal tersebut menimbulkan tidak adanya hubungan yang berkaitan antara petitem dengan posita dalam gugatan **PENGGUGAT**. Dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** adalah tidak jelas, dan kabur (*Obscur Libel*), dan sudah seharusnya Majelis Hakim Yth. menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap dalil dalil yang telah dikemukakan oleh **TERGUGAT I** dalam Eksepsi termasuk pada bagian Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil **PENGGUGAT** kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**.
3. Bahwa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** memiliki hubungan hukum berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 076, tertanggal 30 Januari 2014**, tentang pemberian Fasilitas Kredit yang diberikan **TERGUGAT I** berupa *Pinjaman Rekening Koran (PRK)* sampai sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada **PENGGUGAT** dan **Akta Perjanjian Kredit**

Hal. 20 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Nomor : 077, tertanggal 30 Januari 2014**, tentang Fasilitas Kredit yang diberikan **TERGUGAT I** dalam bentuk *Revolving Loan* (RL) sejumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang mana kedua Akta Perjanjian Kredit tersebut diikat dengan jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 930/Kel. Gunung Anyar, seluas 168 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.39.21.01.02195, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (lama C7/35), Kecamatan Gunung Anyar, Kelurahan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur, atas nama **PENGGUGAT**; demikian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 08/2014 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 2406/2014 Peringkat Pertama, dengan Nilai Tanggungan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

4. Bahwa kemudian antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** menandatangani **Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48** tertanggal 27 Februari 2015 untuk Fasilitas Kredit berupa *Pinjaman Rekening Koran* (PRK) dan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.49** tertanggal 27 Februari 2015 untuk Fasilitas Kredit berupa *Revolving Loan* (RL), yang keduanya dibuat di hadapan Abigael Agnes Serworwora, SH., Notaris & PPAT di Kota Ambon; yang mana dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 terdapat perubahan/penambahan plafond sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga plafond Fasilitas Kredit berupa *Revolving Loan* yang diterima oleh debitor (**PENGGUGAT**) sampai sejumlah Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dan total keseluruhan Fasilitas Kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT** adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); Bahwa terhadap Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 tertanggal 27 Februari 2015 diikat dengan jaminan yang sama dengan sebelumnya yakni sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan 930/Kel. Gunung Anyar dengan nilai tanggungan peringkat II (kedua) sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah); demikian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 134/2015 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 00686/2016;

5. Bahwa dalil-dalil **PENGGUGAT** yang tertuang dalam posita angka 6,7 dan 8 yang sedemikian adalah upaya dari **PENGGUGAT** untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya dengan menggunakan opini-opini pribadi yang tidak berdasar, karena fakta yang sebenarnya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 keduanya dibuat tertanggal 30 Januari 2019 yang dimaksud oleh **PENGGUGAT** pada pokoknya hanyalah merubah Fasilitas Kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT**, yang semula **PENGGUGAT** menerima

Hal. 21 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fasilitas Kredit berupa **Pinjaman Rekening Koran (PRK)** dan **Revolving Loan (RL)** dari **TERGUGAT I** berubah menjadi **Fasilitas Kredit Revolving Loan (RL)** sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan **Fasilitas Kredit Revolving Loan (RL)** sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total pinjaman **PENGGUGAT** berdasarkan kedua Akta tersebut sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Jumlah tersebut sama besarnya dengan jumlah pinjaman **PENGGUGAT** sebelumnya sesuai dengan **Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48** tertanggal 27 Februari 2015 dan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.49** tertanggal 27 Februari 2015, yang tentunya kedua Akta tersebut bersumber dari Akta Perjanjian Kredit No. 076 dan Akta Perjanjian Kredit No. 077 yang keduanya dibuat tertanggal 30 Januari 2014;

Bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 hanya merubah fasilitas kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT I** yang didasari oleh Surat Penawaran Kredit (*Offering Letter*) No. ABN/OL/016/XII/18 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 31 Desember 2018, untuk itu **PENGGUGAT** tidak menerima lagi sejumlah uang dari **TERGUGAT I** sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT** pada angka 7 dan 8 dalam Gugatannya. Oleh karenanya dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan tidak ada hak tanggungan .....

Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 hanya sebagai Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit tidak fasilitas kredit baru dan merujuk pada perjanjian-perjanjian sebelumnya, untuk itu **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis hakim Yth. Untuk menolak gugatan **PENGGUGAT**.

Bahwa dalil **PENGGUGAT** dalam positanya angka 8 yang menyebutkan Akta Perjanjian Kredit No. 40 Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit bukan merupakan suatu bentuk **PEMBAHARUAN HUTANG (NOVASI)**

Bahwa sebagaimana telah **TERGUGAT I** uraikan sebelumnya, Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 bukanlah merupakan perjanjian kredit baru yang berdiri sendiri;

Bahwa bila merujuk pada ketentuan Pasal 1413 KUH Perdata, menyebutkan :

*"Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang:*

- 1. bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya;*
- 2. bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya;*

Hal. 22 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. *bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatannya."*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1413 diatas, dapat disimpulkan bahwasanya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 tidak termasuk kedalam klasifikasi Pembaruan Hutang. Hal tersebut dikarenakan tidak ada perubahan atau penggantian dari obyek perjanjian itu sendiri, yang mana kewajiban dari debitur (**PENGGUGAT**) tetaplah membayar sejumlah uang kepada **TERGUGAT I** atas Fasilitas Kredit yang diberikan oleh **TERGUGAT I** sebelumnya dan tidak ada perubahan atau penggantian para pihak dalam Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41, yakni tetap antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**. Oleh karena hal tersebut, dan sudah seharusnya Majelis Hakim Yth. menolak dalil **PENGGUGAT**.

6. Bahwa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** memiliki hubungan hukum berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 076, tertanggal 30 Januari 2014**, tentang pemberian Fasilitas Kredit yang diberikan **TERGUGAT I** berupa *Pinjaman Rekening Koran (PRK)* sampai sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada **PENGGUGAT** dan **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 077, tertanggal 30 Januari 2014**, tentang Fasilitas Kredit yang diberikan **TERGUGAT I** dalam bentuk *Revolving Loan (RL)* sejumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang mana kedua Akta Perjanjian Kredit tersebut diikat dengan jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 930/Kel. Gunung Anyar, seluas 168 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.39.21.01.02195, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (lama C7/35), Kecamatan Gunung Anyar, Kelurahan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur, atas nama **PENGGUGAT**; demikian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 08/2014 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 2406/2014 Peringkat Pertama, dengan Nilai Tanggungan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

- Bahwa kemudian antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** menandatangani **Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48** tertanggal 27 Februari 2015 untuk Fasilitas Kredit berupa *Pinjaman Rekening Koran (PRK)* dan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.49** tertanggal 27 Februari 2015 untuk Fasilitas Kredit berupa *Revolving Loan (RL)*, yang keduanya dibuat di hadapan Abigael Agnes Serworwora, SH., Notaris & PPAT di Kota Ambon; yang mana dalam

Hal. 23 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 terdapat perubahan/penambahan plafond sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga plafond Fasilitas Kredit berupa *Revolving Loan* yang diterima oleh debitor (**PENGUGAT**) sampai sejumlah Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dan total keseluruhan Fasilitas Kredit yang diterima oleh **PENGUGAT** adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- Bahwa terhadap Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 tertanggal 27 Februari 2015 diikat dengan jaminan yang sama dengan sebelumnya yakni sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan 930/Kel. Gunung Anyar dengan nilai tanggungan peringkat II (kedua) sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah); demikian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 134/2015 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 00686/2016;

7. Bahwa dalil-dalil **PENGUGAT** yang tertuang dalam posita angka 6,7,8 dan 10 yang sedemikian adalah upaya dari **PENGUGAT** untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya dengan menggunakan opini-opini pribadi yang tidak berdasar, karena fakta yang sebenarnya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 keduanya dibuat tertanggal 30 Januari 2019 yang dimaksud oleh **PENGUGAT** pada pokoknya hanyalah merubah Fasilitas Kredit yang diterima oleh **PENGUGAT**, yang semula **PENGUGAT** menerima Fasilitas Kredit berupa **Pinjaman Rekening Koran (PRK)** dan **Revolving Loan (RL)** dari **TERGUGAT I** berubah menjadi **Fasilitas Kredit Revolving Loan (RL)** sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan **Fasilitas Kredit Revolving Loan (RL)** sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga total pinjaman **PENGUGAT** berdasarkan kedua Akta tersebut sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Jumlah tersebut sama besarnya dengan jumlah pinjaman **PENGUGAT** sebelumnya sesuai dengan **Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48** tertanggal 27 Februari 2015 dan **Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.49** tertanggal 27 Februari 2015, yang tentunya kedua Akta tersebut bersumber dari Akta Perjanjian Kredit No. 076 dan Akta Perjanjian Kredit No. 077 yang keduanya dibuat tertanggal 30 Januari 2014;

- Bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 hanya merubah fasilitas kredit yang diterima oleh **PENGUGAT** dari **TERGUGAT I** yang didasari oleh Surat Penawaran Kredit (*Offering Letter*) No. ABN/OL/016/XII/18 yang dibuat dibawah tangan bermaterai

Hal. 24 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup tertanggal 31 Desember 2018, untuk itu **PENGGUGAT** tidak menerima lagi sejumlah uang dari **TERGUGAT I** sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT** pada angka 12 dalam Gugatannya. Oleh karenanya dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 sebagai Perjanjian Kredit baru dan tidak merujuk pada perjanjian-perjanjian sebelumnya tidak dapat dibenarkan, untuk itu **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis hakim Yth. untuk menolak gugatan **PENGGUGAT**.

8. Bahwa **TERGUGAT I** berkeberatan dengan dalil **PENGGUGAT** dalam positanya angka 11 dan 12 yang menyatakan bahwasanya **TERGUGAT I** tidak memberitahukan **PENGGUGAT** terkait dengan Pengalihan Piutang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II**, faktanya **TERGUGAT I** telah memberitahukan secara tertulis kepada **PENGGUGAT** melalui surat No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022 perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 12 Desember 2022;

- Bahwa dalam Surat No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022 menyatakan pada pokoknya :
- Terhitung sejak tanggal 09 Desember 2022 seluruh hak dan kewajiban Bank (**TERGUGAT I**) beserta dengan dokumen jaminan telah dialihkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk. (**TERGUGAT I**) kepada Saudari TRI AYU WULANSARI (**TERGUGAT II**) selaku kreditur baru ....Dst.
- Terhitung sejak tanggal 09 Desember 2022 seluruh hutang yang wajib dibayar CV. MITRA KARYA KONSTRUKSI (**PENGGUGAT**) harus dibayarkan kepada Saudari TRI AYU WULANSARI (**TERGUGAT II**) ...Dst.
- Berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yth. yang memeriksa dan mengadili menolak segala dalil dari **PENGGUGAT** yang mendalilkan bahwasanya **TERGUGAT I** tidak pernah memberitahukan **PENGGUGAT** terkait dengan Pengalihan Piutang (Cessie);

9. Dalam Posita angka 13 mendalilkan Akta Perjanjian Kredit No. 076 dan Akta Perjanjian Kredit No. 077 yang keduanya dibuat tertanggal 30 Januari 2014 dihadapan Notaris Wahyudi Suyando, SH., Notaris di Surabaya; jo Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 hanya merubah fasilitas kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT** dari **TERGUGAT I** yang didasari oleh Surat Penawaran Kredit (*Offering Letter*) No. ABN/OL/016/XII/18 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 31 Desember 2018,

Hal. 25 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu **PENGGUGAT** tidak menerima lagi sejumlah uang dari **TERGUGAT I** sebagaimana didalilkan oleh **PENGGUGAT** pada angka 12 dalam Gugatannya. Oleh karenanya dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 sebagai Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit yang merujuk pada perjanjian-perjanjian sebelumnya, untuk itu **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis hakim Yth. untuk menolak gugatan **PENGGUGAT**.

10. Bahwa dalil **PENGGUGAT** dalam positanya angka 14 menyebutkan ketentuan pengalihan piutang diatur dalam Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

- *"penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya"*
- **PENGGUGAT** juga menyebutkan syarat dari pengalihan piutang, yakni:
  - Adanya pemberitahuan atas peristiwa pengalihan piutang, **DAN**
  - Diakui pengalihan piutang tersebut.
  - Atas dasar tersebut **PENGGUGAT** tidak dapat mengakui pengalihan piutang yang terjadi antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dikarenakan adanya nilai kewajiban yang tidak berdasar, namun berdasarkan uraian-uraian **TERGUGAT I** sebelumnya menjelaskan bahwasanya **TERGUGAT I** telah memberikan nilai kewajiban secara rinci beserta dengan hari tunggakan **PENGGUGAT** melalui surat No.SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022 perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi (**PENGGUGAT**) tertanggal 21 Juni 2022;
- Bahwa dalil **PENGGUGAT** yang menyebutkan syarat pengalihan piutang harus adanya pemberitahuan **DAN** diakuinya pengalihan piutang tersebut adalah penafsiran **PENGGUGAT** yang keliru, dikarenakan apabila merujuk ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata pengalihan piutang memiliki akibat bagi si berhutang sejak diberitahukan kepada si berhutang **ATAU** secara tertulis disetujui atau diakuinya. Dengan demikian pengalihan piutang berakibat hukum bagi si berhutang (**PENGGUGAT**) sejak **TERGUGAT I** memberitahukan pengalihan piutang tersebut kepada **PENGGUGAT** dengan **ATAU** tanpa perlu persetujuan atau pengakuan dari si berhutang (**PENGGUGAT**), dan prinsipnya Pengalihan Piutang (Cessie) tidak menghapuskan hutang dari kreditur melainkan hanya mengalihkan Hak Tagih atas

Hal. 26 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang dari kreditur asal kepada kreditur baru.

- Untuk itu **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim Yth. yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak dalil **PENGUGAT** yang menolak mengakui pengalihan piutang sebagai dasar untuk membatalkan pengalihan piutang antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II**.

11. Bahwa terhadap segala dalil **PENGUGAT** dalam positanya angka 15 sampai dengan 20 yang pada intinya berkeberatan dengan total kewajiban hutang yang harus dibayarkan **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT II** sebesar Rp888.022.935,16 (delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh lima koma enam belas rupiah), **TERGUGAT I** ingin menyampaikan bahwasanya besaran jumlah hutang yang harus dibayarkan oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT II** merupakan kewenangan penuh **TERGUGAT II** selaku kreditur baru.

12. Bahwa sebelum dilakukannya Pengalihan Piutang oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II**, **TERGUGAT I** telah menjelaskan kepada **PENGUGAT** melalui surat No. SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022 perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi (**PENGUGAT**) tertanggal 21 Juni 2022 yang menyatakan pada pokoknya :

Total kewajiban **PENGUGAT** sampai dengan tanggal 31 Mei 2022 sebagai berikut :

Outstanding : Rp 450.000.000,-

Tunggakan Bunga : Rp 176.000.000,-

Tunggakan Denda : Rp 126.063.300,-

Total Kewajiban : Rp 753.050.260,-

- Hari Tunggakan 397 hari

Bahwa dengan demikian dalil **PENGUGAT** dalam positanya angka 5 dan 13 yang mendalilkan selalu membayar lunas segala tunggakan bunga dan/atau denda kepada pihak **TERGUGAT I** setiap tahunnya sejak 2014 hingga 2022 tidak dapat dibenarkan karena berdasarkan surat No. SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022 tersebut menunjukan hari tunggakan **PENGUGAT** selama 397 hari. Untuk itu **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim Yth. Yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak dalil dari **PENGUGAT** tersebut.

13. Bahwa merujuk pada surat No. No. SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022 perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi (**PENGUGAT**) tertanggal 21 Juni 2022, total kewajiban dari **PENGUGAT per 31 Mei 2022** sebesar Rp 753.050.260,- (tujuh ratus lima

Hal. 27 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tiga juta lima puluh ribu dua ratus enam puluh rupiah) dengan hari tunggakan selama 397 hari. Untuk itu menurut **TERGUGAT I** sangat wajar apabila total tagihan yang diajukan oleh **TERGUGAT II** kepada **PENGUGAT** sebesar Rp 888.022.935,16 (delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh lima koma enam belas rupiah), mengingat kewajiban debitur (**PENGUGAT**) terhadap kreditur tetap berjalan, dimana bunga atas pokok pinjaman sudah tidak dihitung lagi, namun bunga denda pinjaman atas kewajiban yang sudah jatuh tempo tetap diperhitungkan sampai dengan kredit lunas.

14. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** yang menyebutkan pengalihan piutang oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** yang dilakukan tanpa pemberitahuan sebelumnya dan tanpa memberikan perhitungan yang jelas merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatige daad*) dikarenakan berdasarkan Surat No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022 perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 12 Desember 2022 dan surat No. SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022 perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi (**PENGUGAT**) tertanggal 21 Juni 2022, **TERGUGAT I** telah memberitahukan kepada **PENGUGAT** terkait dengan pengalihan piutang, dan memberikan perhitungan yang jelas terhadap nilai kewajiban **PENGUGAT**. Dengan demikian dalil **PENGUGAT** tersebut tidak dapat dibenarkan dan **TERGUGAT I** mohon agar Majelis Hakim Yth. Yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak dalil **PENGUGAT**.

15. Dalam posita angka 17 dan 18 bahwa **PENGUGAT** tidak mengakui pengalihan piutang beserta tagihan sebesar Rp. 888,022,936,16,- (Delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh enam ribu koma enam belas sen) dan catatan tersebut sesuai pembukuan Bank/TERGUGAT I dengan Rincian sebagai berikut: Baki debit sebesar Rp. 450,000,000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah); Bunga Extra Sebesar Rp. 87,658,721,- (delapan puluh tujuh juta enam ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus dua puluh satu rupiah); Bunga denda sebesar Rp. 44,853,761,- (empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh satu rupiah); Denda/Penalty sebesar Rp. 236,073,717,- (Dua ratus tiga puluh enam juta tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh belas rupiah); Tagihan Lainnya sebesar Rp. 69,435,734,- (Enam puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah). Dan pengalihan piutang ini (Cessie) sudah diatur sesuai berdasarkan Perjanjian Kredit yang sudah di sepakati bersama baik

Hal. 28 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I (pihak BANK) sebagaimana diatur dalam pasal 14 Perjanjian Kredit, Bank menjalankan Hak haknya sebagai Berikut :

- “Bank berhak untuk mengalihkan atau mengadaikan kredit ini kepada Bank Indonesia atau kepada pihak ketiga lainnya termasuk tetapi tidak terbatas pada Bank & Lembaga Keuangan , baik didalam maupun diluarnegeri, apabila dianggap perlu oleh Bank, dengan cara mengedndos, mengadaikan, atau menjual surat aksep/promisorrynote atau tanda bukti penerimaan uang lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini, Dalam hal Bank mengalihkan atau menggadaikan ulang kredit ini, baik sebagian maupun seluruhnya, Debitor tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dan Perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan perjanjian Kredit ini”

16. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PENGUGAT** pada angka 23 yang menyatakan pengalihan piutang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan pada prinsipnya pengalihan piutang bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum dan juga pada prosesnya **TERGUGAT I** telah memberitahukan kepada **PENGUGAT** perihal adanya pengalihan piutang kepada **TERGUGAT II** serta **TERGUGAT I** juga telah memberikan informasi kepada **PENGUGAT** yang berkaitan dengan nilai keseluruhan kewajiban utang per tanggal **31 Mei 2022** yang harus dibayarkan **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT**. Dengan demikian **I** mohon kepada Majelis Hakim Yth. untuk menolak dalil **PENGUGAT** tersebut.

17. Dalam posita angka 25 **Tergugat I** Mendalilkan “Tidak pernah memberikan perincian secara jelas berapa hutang **Penggugat** kepada **Tergugat I** ini jelas pernyataan yang tidak sesuai fakta yang ada dan mengada-ada terbukti sejak awal **Tergugat I** sudah memberikan Surat Teguran; Suarat Peringatan I (pertama); Surat Peringatan II (kedua); Suarat Peringatan III (ketiga); dan Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi, No.SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022, tertanggal 21 Juni 2022, Secara rinci menjelaskan total kewajiban **Penggugat**.

18. Dalam posita angka 26 dan 27 **Penggugat** mendalilkan bahwa “Penggugat tidak pernah menerima dana pinjaman tersebut.....” karena sejatinya dana yang sudah di terima oleh **Penggugat** berdasarkan atas Akta Perjanjian Kredit No. 076, dengan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) jo No. 077, dengan fasilitas Revolving Loan (RL) sebesar 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah),

Hal. 29 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keduanya tanggal 30-01-2014, di buat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum; jo Perpanjangan & Penambahan fasilitas kredit, Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48 jo Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49, Penamabahan Fasilitas Revolving Loan (RL) jadi sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah), keduanya tanggal 27-02-2015, Notaris Abigael Agnes, SH; sehingga total fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dan Fasilitas kredit Revolving Loan (RL) sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) total keseluruhan fasilitas yang di dapat **Penggugat** sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

19. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PENGGUGAT** pada angka 28 yang menyatakan pengalihan piutang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan pada prinsipnya pengalihan piutang bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum dan juga pada prosesnya **TERGUGAT I** telah memberitahukan kepada **PENGGUGAT** perihal adanya pengalihan piutang kepada **TERGUGAT II** serta **TERGUGAT I** juga telah memberikan informasi kepada **PENGGUGAT** yang berkaitan dengan nilai keseluruhan kewajiban utang per tanggal **31 Mei 2022** yang harus dibayarkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT**. Dengan demikian **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim Yth. untuk menolak dalil **PENGGUGAT** tersebut.

20. Bahwa **PENGGUGAT** dalam posita gugatannya angka 29 mendalilkan kerugian materil dan Immateril. Bahwa **PENGGUGAT** telah keliru dalam mendalilkan kerugian materil dalam Gugatannya karena sebagaimana diketahui bersama kerugian materil pada pokoknya adalah kerugian yang nyata telah diderita, dalam hal ini kerugian yang nyata telah diderita oleh **PENGGUGAT** akibat pengalihan piutang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**. Sedangkan untuk kerugian immateril barometer tidak jelas sehingga sulit untuk dapat dirumuskannya, Namun demikian **PENGGUGAT** dalam gugatannya masih menduga-duga dan tidak merinci secara jelas kerugian materil dan immateril yang diderita oleh **PENGGUGAT**.

- Bahwa dalil **TERGUGAT I** dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam Putusan No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 dan Putusan Mahkamah Agung No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang menyatakan bahwa :
- Putusan No. 19.K/Sip/1983 :
- "... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Hal. 30 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan No. 556.K/Sip/1980
- "Tuntutan **PENGGUGAT** mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."
- Maka oleh karena tidak diperincinya dan masih menduga-duga atas kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** dalam gugatannya, gugatan **PENGGUGAT** telah kabur (*Obscuur Libel*) dan dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim Yth. Yang memeriksa dan mengadili perkara *Aquo* menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**21.** Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil dari **PENGGUGAT** pada angka 30 dikarenakan **PENGGUGAT** merupakan debitur yang beritikad tidak baik, yang berdasarkan Akta-Akta Otentik telah melakukan perbuatan wanprestasi dan permohonan **PENGGUGAT** agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu tidak berdasar hukum.

Berdasarkan uraian **TERGUGAT I** di atas, bersama ini **TERGUGAT I** memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yth. yang memeriksa dan yang mengadili perkara *aquo* berkenan menjatuhkan Putusan yang pada amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, **Tergugat II** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertulis tanggal 26 Januari 2024, yang isinya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) :

Bahwa Gugatan ini kabur (*obscur libel*), dengan alasan :

- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya ini menarik pihak Notaris / PPAT Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Kota Surabaya (Protokoler Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Kota Surabaya) sebagai Turut Tergugat I dan Notaris / PPAT M. Husain Tuasikal, SH., M.Kn, Notaris di Kota Ambon sebagai Turut Tergugat III, namun dalam Petitumnya Penggugat tidak meminta apapun dan tidak pula meminta

Hal. 31 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukuman apapun kepada pihak-pihak tersebut, lantas apa gunanya ditarik sebagai pihak jika tidak dibebani permintaan hukuman ?;

- Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin nomor 3 (tiga) meminta “ *Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH, Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*”. Permintaan pembatalan Akta Perjanjian Kredit tersebut adalah merupakan amar putusan yang bersifat hukuman (*Condemnatoir*) yang tidak dapat dimintakan ke pihak Turut Tergugat yang hanya dapat dikenakan amar putusan yang bersifat pernyataan (*Deklaratoir*), hal ini tentu menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik kronologi peristiwa sehingga tidak tepat dalam penentuan dan penarikan pihak ke dalam gugatan a quo;
- Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin nomor 4 (empat) meminta “ *Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 4 yang masing-masing dibuat tertanggal 9 Desember 2022 dibuat dihadapan Notaris Siska Febiana, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gresik in Casu Turut Tergugat IV batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*”. Permintaan pembatalan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut adalah merupakan amar putusan yang bersifat hukuman (*Condemnatoir*) yang tidak dapat dimintakan ke pihak Turut Tergugat yang hanya dapat dikenakan amar putusan yang bersifat pernyataan (*Deklaratoir*), hal ini tentu menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik kronologi peristiwa sehingga tidak tepat dalam penentuan dan penarikan pihak ke dalam gugatan a quo;
- Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin nomor 6 (enam) meminta “ *Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 08/2014 yang dibuat dihadapan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokoler Maria Lucia Lindhajany, SH, M.Kn, PPAT di Surabaya in Casu Turut Tergugat I dengan segala akibat hukumnya*”. Permintaan pembatalan, tidak sah dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan amar putusan yang bersifat hukuman (*Condemnatoir*) yang tidak dapat dimintakan ke pihak Turut Tergugat yang hanya dapat dikenakan amar putusan yang bersifat pernyataan (*Deklaratoir*), hal ini tentu menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik kronologi peristiwa sehingga tidak tepat dalam penentuan dan penarikan pihak ke dalam gugatan a quo;
- Bahwa Penggugat dalam Petitumnya poin nomor 3 (tiga) meminta “

Hal. 32 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH, Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya”, namun Penggugat tidak meminta Akta Perjanjian sebelumnya sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat nomor 2 (dua) mengingat Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 tidak akan ada jika tidak ada Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana disampaikan oleh Penggugat sendiri dalam Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua), Penggugat juga tidak menguraikan dengan jelas apakah antara Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua) dengan Akta Perjanjian Kredit nomor 40 dan 41 apakah berkaitan atau tidak, hal ini jelas suatu bentuk gugatan yang kabur dan tidak jelas;*

- Bahwa Penggugat yang meminta batalnya Perjanjian Kredit No 40 dan 41 sebagaimana Petitum Gugatan Penggugat poin nomor 3 (tiga), batalnya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 4 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV (Petitum Penggugat nomor 4), tidak sah dan tidak mengikat pelaksanaan lelang (Petitum Penggugat poin nomor 12), batalnya perbuatan balik nama (Petitum Penggugat poin nomor 13 dan 14), namun Penggugat tidak sadar diri dan tidak meminta untuk dihukum membayar kewajibannya, hal ini jelas menunjukkan Penggugat hanya meminta saja namun tidak paham akan keharusan menjalankan kewajibannya yakni membayar hutang yang mana kondisi hutang Penggugat sudah macet dan wanprestasi, atau apakah Penggugat merasa tidak memiliki hutang ? atau apakah Penggugat meminta batal Perjanjian Kredit karena tidak mau membayar hutang? hal ini tentu menunjukkan gugatan ini adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas;

- Bahwa Perihal Gugatan ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun mencermati isi gugatan yang sangat kacau ini karena jelas menarik pihak-pihak dari awal dalam Perjanjian Kredit dimana Penggugat juga meminta pembatalan Akta Perjanjian Kredit sehingga gugatan ini menjadi tidak jelas arahnya seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap proses awal dalam perikatan kredit barulah ketika terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, Penggugat dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pengalihan piutang, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maupun peralihan hak, serta pembatalan Penetapan Ketua PN Surabaya terkait Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, karena

Hal. 33 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika seluruh materi gugatan dicampuradukkan akan membuat gugatan menjadi tidak jelas dan gugatan yang ada menjadi kabur;

- Bahwa terdapat SEMA Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II, menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya serta Penggugat mohon kepada agar apa yang tertuang dalam Eksepsi diatas mohon juga tertuang dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II memang benar membeli piutang dari Debitur atas nama CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) dari Bank Artha Graha Internasional, Tbk (Tergugat I);
3. Bahwa atas dasar adanya kesepakatan pengalihan piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II maka dibuatlah dan ditandatangani Akta sebagai berikut :
  - Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3, tanggal 09 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Siska Febiana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik (Vide Bukti T2-1);
  - Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 4, tanggal 09 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Siska Febiana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik (Vide Bukti T2-2);
4. Bahwa setelah menandatangani akta tersebut diatas, Tergugat II menerima dokumen yakni antara lain :
  - SHGB No. 930, Lt. 168 m2, terletak di Kelurahan. Gunung Anyar, Kecamatan. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama Robert atau ditulis juga Roberth (Vide Bukti T2-3);
  - Sertifikat Hak Tanggungan No. 2406/2014, tanggal 14 April 2014 (Peringkat Pertama untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar) (Vide Bukti T2-4);
  - Sertifikat Hak Tanggungan No. 00686/2016, tanggal 04 Februari 2016

Hal. 34 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(Peringkat Kedua untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar) (Vide Bukti T2-5);

- Akta Perjanjian Kredit No. 76, tanggal 30 Januari 2014, dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya (Vide Bukti T2-6);
- Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48, tanggal 27 Pebruari 2015, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-7);
- Akta Perjanjian Kredit No. 77, tanggal 30 Januari 2014, dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya (Vide Bukti T2-8);
- Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49, tanggal 27 Pebruari 2015, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-9);
- Akta Perjanjian Kredit No. 40, tanggal 30 Januari 2019, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-10);
- Akta Perjanjian Kredit No. 41, tanggal 30 Januari 2019, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-11);
- Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit No. 04/II, tanggal 04 Februari 2020, dibuat dihadapan M. Husain Tuasikal, SH., M.Kn, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-12);
- Fotocopy Surat Perihal : Surat Teguran, No : Abn/Coll-RL/004/V/2021, tanggal 28 Mei 2021, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-13);
- Fotocopy Surat Perihal : Surat Peringatan I (Pertama), No : Abn/Coll-RL/005/V/2021, tanggal 21 Juni 2021, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-14);
- Fotocopy Surat Perihal : Surat Peringatan II (Kedua), No : Abn/Coll-RL/21/VIII/2021, tanggal 10 Agustus 2021, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-15);
- Fotocopy Surat Perihal : Surat Peringatan III (Ketiga), No : Abn/Coll-RL/24/VIII/2021, tanggal 18 Agustus 2021, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-16);
- Fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi, No : ABN/COLL-RL/36/XI/2021, tanggal 13 November 2021, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-17);
- Fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi, No : SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022,

Hal. 35 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juni 2022, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-18);

- Fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi, No : SK/0005/AMB-DIPONEGORO/VII/2022, tanggal 06 Juli 2022, ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-19);

5. Bahwa setelah menerima seluruh berkas diatas, Tergugat II melakukan pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan/Kreditur di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II (Tergugat V), terhadap SHGB No. 930/Gunung Anyar berikut Sertifikat Hak Tanggungan nya dan setelah proses tersebut selesai maka atas SHGB No. 930/Gunung Anyar dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah beralih kreditur yakni sebagai berikut :

- SHGB No. 930, Lt. 168 m2, terletak di Kelurahan. Gunung Anyar, Kecamatan. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama Robert atau ditulis juga Roberth, dengan tercatat nama pemegang Hak Tanggungan adalah atas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II) (Vide Bukti T2-20);
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 2406/2014, tanggal 14 April 2014 (Peringkat Pertama untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar), dengan tercatat nama pemegang Hak Tanggungan adalah atas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II) (Vide Bukti T2-21);
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 00686/2016, tanggal 04 Februari 2016 (Peringkat Kedua untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar), dengan tercatat nama pemegang Hak Tanggungan adalah atas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II) (Vide Bukti T2-22);

Bahwa hal ini membuktikan bahwa proses Peralihan Kreditur melalui Pembelian Piutang (Cessie) ini telah dibenarkan secara prosedur sehingga oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II (Tergugat V), permohonan Tergugat II dapat diterima;

6. Bahwa pendaftaran peralihan Kreditur di Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II (Tergugat V), yang dilakukan oleh Tergugat II juga telah mengikuti ketentuan yang ada yakni :

- Bahwa dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Vide Bukti T2-23) yang berbunyi "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Hal. 36 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Vide Bukti T2-23) yang berbunyi "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar ".
- Bahwa dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Vide Bukti T2-24) yang berbunyi : "Jika Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cessie, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditor yang baru";
- Bahwa dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Vide Bukti T2-24) yang berbunyi : "Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh Kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan";

7. Bahwa Tergugat I membuat surat perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), dengan No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022, tanggal 12 Desember 2022 (Vide Bukti T2-25) yang ditujukan kepada Penggugat, intinya piutang Penggugat kepada Tergugat I telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan akta notariil yakni Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 4, keduanya tertanggal 09 Desember 2022 (Vide Bukti T2-1 dan T2-2), Tergugat I juga memberitahukan korespodensi berupa nama, alamat dan kontak person Tergugat II yang artinya Tergugat I sudah menjalankan prosedur dengan benar;

8. Tergugat II melakukan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yakni dengan melakukan Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie) dan Surat Peringatan yakni sebagai berikut :

- Surat Perihal Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. Surat : 0001/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-26);
- Surat Perihal Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. Surat : 0002/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar,

Hal. 37 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-27);

- Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, No. Surat : 0001/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 09 Januari 2023, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-28);

- Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, No. Surat : 0001A/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 09 Januari 2023, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-29);

- Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, No. Surat : 0002/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 17 Januari 2023, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-30);

- Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, No. Surat : 0002A/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 17 Januari 2023, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-31);

- Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir, No. Surat : 0003/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 25 Januari 2023, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-32);

- Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir, No. Surat : 0003A/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 25 Januari 2023, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-33);

Bahwa jelas apa yang dilakukan Tergugat II dari segi administrasi surat menyurat sudah sangat tertib dan benar sesuai dengan aturan dan Undang-Undang yang ada;

Bahwa selama surat-surat tersebut dikirimkan, Penggugat memberikan respon yakni :

- Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi, Roberth Khoe (Penggugat), istrinya dan anaknya datang menghadap ke Tergugat II tanggal 06 Januari 2023,

Hal. 38 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang diwakili oleh kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini, di kediaman hukum kantor kuasa hukum dari Tergugat II, dan menanyakan rincian hutang Penggugat, dan oleh kuasa hukum Tergugat II telah diberikan yakni dengan rincian total Rp. 888.022.935,16,- per 31 Oktober 2022, saat itu kuasa hukum Tergugat II menyampaikan bahwa perhitungan tersebut adalah perhitungan dari Tergugat I yang piutangnya dialihkan ke Tergugat II dan belum termasuk biaya lain-lain seperti biaya akta notaris, biaya jasa advokat, saat itu Penggugat merasa tidak memiliki hutang sebesar sekian dan menyampaikan akan melakukan klarifikasi ke Tergugat I, saat itu kuasa hukum Tergugat II menanggapi dengan mempersilahkan namun kami akan tetap menjalankan prosedur yang ada apabila kewajiban Penggugat tidak segera diselesaikan di Tergugat II ;

- Penggugat membuat dan mengirimkan surat Perihal : Tanggapan Somasi Pertama, No. 01/MKK/1.2023, tanggal 10 Januari 2023 (Vide Bukti T2-34), dengan isi yang kurang lebih sama dengan yang disampaikan pada saat pertemuan tanggal 06 Januari 2023, yakni akan melakukan klarifikasi nilai hutang ke Tergugat I dan meminta waktu sampai dengan tanggal 31 Januari 2023, dengan ditembuskan ke Departemen Keuangan, Komisi XI, DPR RI, Kantor OJK Pusat, Kantor OJK Maluku, KPKNL Kanwil Jatim, KPKNL Kota Surabaya, BPN Provinsi Jatim, BPN Surabaya 2;
- Penggugat membuat dan mengirimkan surat Perihal : Tanggapan Somasi Kedua, No. 03/CV.MKK/1.2023, tanggal 21 Januari 2023 (Vide Bukti T2-35), dengan isi tetap saja sama dengan yang disampaikan pada saat pertemuan tanggal 06 Januari 2023 dan surat Penggugat tanggal 10 Januari 2023 (Vide Bukti T2-33), yakni akan melakukan klarifikasi nilai hutang ke Tergugat I dan kembali meminta waktu sampai dengan tanggal 07 Februari 2023, dengan ditembuskan ke Kantor OJK Maluku, KPKNL Kanwil Jatim, KPKNL Kota Surabaya, BPN Provinsi Jatim, BPN Surabaya 2;

Bahwa Tergugat II menilai Surat Tanggapan Penggugat tidak sah dan tidak benar dikarenakan :

- Bahwa Debitur yang adalah Penggugat adalah Badan Hukum yakni CV. Mitra Karya Konstruksi namun dalam tanggapan tersebut seolah-olah yang menjadi debitur adalah Roberth Khoe, karena dalam suratnya tidak menggunakan kertas kop dan ada tanda tangan yang berupa scan dan bukan tanda tangan basah serta tidak menggunakan stempel perusahaan;

Hal. 39 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II juga melihat iktikad tidak baik dari Penggugat dalam surat tanggapan tersebut yakni dengan indikasi :

- Bahwa Tergugat II mengirimkan surat hanya ditujukan ke Penggugat namun Penggugat dalam setiap tanggapan surat nya selalu memberikan tembusan ke Departemen Keuangan, Komisi XI, DPR RI, Kantor OJK Pusat, Kantor OJK Maluku, KPKNL Kanwil Jatim, KPKNL Kota Surabaya, BPN Provinsi Jatim, BPN Surabaya 2, seolah-olah mengajak dan menantang Tergugat II, jelas hal yang demikian adalah menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat terus mengulur waktu dalam setiap surat tanggapannya tersebut hal ini dibuktikan yang meminta waktu sampai tanggal 31 Januari 2023 dalam surat tanggapan somasi pertama (Vide Bukti T2-34) dan Kembali meminta waktu tanggal 07 Februari 2023 dalam tanggapan somasi kedua (Vide Bukti T2-35);

BAHWA SAMPAI BATAS WAKTU YANG DIMINTA OLEH PENGGUGAT TERNYATA JUGA TIDAK ADA PENYELESAIAN DAN PELUNASAN KEWAJIBAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT II;

9. Bahwa dengan adanya Surat Peringatan (Somasi) sebagaimana Jawaban Gugatan Tergugat poin nomor 8 (delapan) tersebut diatas tersebut maka telah cukup alasan jika Penggugat merupakan Debitur dinyatakan telah Wanprestasi atau lalai memenuhi perikatan dan hal ini telah sesuai sebagaimana yang disyaratkan dalam KUHPerdara yakni sebagai berikut:

- Pasal 1238 KUHPerdara, yang berbunyi : “ *Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan* “;
- Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi : “*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*”.

Bahwa atas dasar tersebut maka pantas dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Tergugat II;

10. Bahwa Tergugat II sudah mendapatkan informasi dari Tergugat I jika Penggugat yang datang ke Tergugat I menanyakan jumlah hutangnya dan

Hal. 40 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempat menyampaikan akan mengajukan gugatan dan benar saja Tergugat II dikejutkan dengan adanya relaas panggilan sidang Nomor 15/PDT.G/2023/PN. Amb, tertanggal 15 Februari 2023, hari rabu, untuk panggilan sidang hari Senin tanggal 20 Februari 2023 (Vide Bukti T2-36), hal ini semakin menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat dikarenakan Penggugat yang meminta waktu untuk melakukan klarifikasi jumlah hutang ke Tergugat I, bukannya menyelesaikan baik-baik dengan Tergugat II namun malah mengajukan gugatan di PN Ambon, dan setelah mendengar dari Tergugat I jika Penggugat akan mengajukan gugatan, atas dasar tersebut kemudian Tergugat II melihat tidak ada lagi iktikad baik Penggugat untuk melakukan penyelesaian kewajiban ke Tergugat II dan Tergugat II melihat susahny peluang untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat secara baik-baik, maka Tergugat II menempuh upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke Tergugat IV;

Bahwa atas dasar uraian pada Jawaban Gugatan Tergugat II poin nomor 8 (delapan) dan 10 (sepuluh) maka wajar dan pantas bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur adalah pihak yang TIDAK BENAR DAN TIDAK MEMILIKI IKTIKAD BAIK;

**11.** Bahwa Tergugat II pada tanggal 02 Februari 2023, mengajukan surat perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang (Open Bidding) dan Surat Pengantar SKPT, dengan No. Surat : 001/HT-C/TAW-MKK/II/2023 ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Surabaya (Vide Bukti T2-37), dimana pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini adalah upaya akhir manakala Debitur (Penggugat) tidak menunjukkan iktikad baiknya dan telah wanprestasi, dimana atas konsekwensi tersebut juga telah Tergugat II sampaikan disetiap Surat Peringatan (Somasi) yang Tergugat II kirimkan kepada Debitur (Penggugat);

**12.** Bahwa terhadap Permohonan Penetapan Tanggal Lelang (Open Bidding) dan Surat Pengantar SKPT, dengan No. Surat : 001/HT-C/TAW-MKK/II/2023, tanggal 02 Februari 2023 (Vide T2-37), KPKNL Surabaya mengeluarkan Surat Perihal Penetapan Jadwal Lelang, No. Surat : S-904/KNL.1001/2023, tanggal 9 Februari 2023 (Vide Bukti T2-38) dan Surat Perihal Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), No. Surat : S-905/KNL.1001/2023, tanggal 9 Februari 2023 (Vide Bukti T2-39), dan atas Penetapan Jadwal Lelang tersebut maka Tergugat II melakukan prosedur yang disyaratkan dalam penetapan tersebut yakni dengan membuat surat atau berkas antara lain :

- Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Maret 2023 (Vide Bukti T2-40), yang berisi nama Debitur dan objek yang

Hal. 41 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

akan dilelang serta kapan dan dimana tanggal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungannya;

- Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Maret 2023 (Vide Bukti T2-41), di harian Duta Masyarakat, yang berisi nama Debitur dan objek yang akan dilelang serta kapan dan dimana tanggal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungannya;
- Surat perihal : Undangan Terakhir Penyelesaian Kewajiban Saudara, dengan No. Surat : 0001/SU/TAW/III/MKK\_BAGI/2023 tertanggal 15 Maret 2023, ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-42);
- Surat perihal : Undangan Terakhir Penyelesaian Kewajiban Saudara, dengan No. Surat : 0002/SU/TAW/III/MKK\_BAGI/2023 tertanggal 15 Maret 2023, ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-43);
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, No : 0001/SPL/III/TAW-MKK/2023, tanggal 16 Maret 2023, yang ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-44), yang pada intinya memberitahukan Penggugat selaku Debitur bahwa atas objek jaminan yang menjadi jaminan akan dilakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan lengkap dengan jadwal pelaksanaan lelangnya (beserta bukti pengirimannya);
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, No : 0002/SPL/III/TAW-MKK/2023, tanggal 16 Maret 2023, yang ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya (Vide Bukti T2-45), yang pada intinya memberitahukan Penggugat selaku Debitur bahwa atas objek jaminan yang menjadi jaminan akan dilakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan lengkap dengan jadwal pelaksanaan lelangnya (beserta bukti pengirimannya);
- Bahwa Tergugat II juga mengurus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sehingga terbit SKPT No. berkas : 15209/2023, dimana dalam

Hal. 42 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SKPT tersebut menjelaskan secara rinci dan detail menyangkut objek yang dilelang yakni SHGB No. 930/Gununganyar, dan tertulis pula untuk kepentingan : Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT) (Vide Bukti T2-46);

**13.** Bahwa terhadap surat dari Tergugat II tersebut, Penggugat memberikan respon dengan suratnya yang dibuat tanpa kop perusahaan/badan hukum, tanpa stempel dan tanda tangan yang berupa scan saja, tertanggal 20 Maret 2023 (Vide Bukti T2-47), yang pada intinya terhadap Surat Tergugat Nomor : 0002/SU/TAW/III/MK\_BAGI/2023 tertanggal 15 Maret 2023 perihal undangan terakhir penyelesaian kewajiban saudara (Vide Bukti T2-43), Penggugat keberatan karena Tergugat II tidak pernah melampirkan surat kuasa penunjukkan kuasa hukum yang menangani perkara tersebut yang juga sama dengan kuasa hukum dalam perkara ini serta untuk itu Penggugat menolak kuasa hukum karena menurut Penggugat tidak ada legal standing dalam membahas penyelesaian kewajiban;

**14.** Bahwa atas surat tersebut maka Tergugat II membuat surat perihal : Tanggapan atas balasan surat saudara, No : 0002/SU/TAW/III/MKK\_BAGI/2023 tanggal 24 Maret 2023 yang ditujukan kepada Penggugat (Vide Bukti T2-48), Tergugat II melalui suratnya tersebut memberikan jawaban jika kuasa hukum Tergugat II sudah pernah menunjukkan surat kuasa dan Penggugat karena terfokus pada nilai hutang Penggugat sehingga menjadi tidak fokus pada surat kuasa, Tergugat II mempersilahkan keberatan Penggugat terhadap kuasa hukum Tergugat II karena merupakan hak Penggugat, dan Tergugat II juga menganggap Penggugat melepaskan hak jawabnya terhadap keberatan dan penolakan untuk hadir terhadap undangan Tergugat II tersebut, serta fakta tersebut sudah cukup bagi Tergugat II untuk memperjelas perbuatan wanprestasi Penggugat yang sudah dilakukan sejak kreditur adalah Tergugat I yang kembali terulang ketika kreditur adalah Tergugat II, sehingga Tergugat II akan menempuh upaya hukum guna menyelesaikan kredit Penggugat;

**15.** Bahwa jelas bagi Tergugat II ketika Penggugat memperlakukan soal surat kuasa kuasa hukum Tergugat II, padahal surat kuasa dalam peristiwa keperdataan adalah suatu surat yang wajib ada dalam mewakili kepentingan pihak lain sehingga keberadaan surat kuasa pasti dan mutlak ada sementara Penggugat lupa pada inti persoalan yakni perbuatan wanprestasi Penggugat kepada Tergugat II, oleh karena itu maka pantas dan wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan bahwa Penggugat selaku debitur adalah pihak yang TIDAK BENAR DAN TIDAK MEMILIKI IKTIKAD BAIK;

Hal. 43 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa pada pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 30 Maret 2023, Tergugat II hadir sebagai Penjual dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kantor KPKNL Surabaya (Tergugat IV), dan pelaksanaan Lelang tersebut, atas objek agunan telah laku terjual kepada Tergugat III

17. Bahwa setelah pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat II memperoleh Salinan Risalah Lelang No : 618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023 (Vide Bukti T2-49) dan Hasil Pelaksanaan Lelang (Vide Bukti T2-50);

18. Bahwa dalam uraian jawaban Tergugat II tersebut menerangkan uraian proses pengalihan piutang Penggugat melalui cessie dari Tergugat I kepada Tergugat II sampai pada proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II ke KPKNL Surabaya (Tergugat IV);

19. Bahwa terkait dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan Penggugat poin nomor 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa uraian Posita Penggugat demikian adalah merupakan uraian proses kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur;
- Bahwa dalam uraian Posita Penggugat poin nomor 4 (empat) yang menyebutkan pada intinya jika terhadap jaminan milik Penggugat saat itu dibebani Hak Tanggungan dengan SHT No. 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 oleh Tergugat V karena atas dasar adanya APHT No. 08/2014 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Kota Surabaya, hal ini menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik terhadap jaminan maupun pembebanan Hak Tanggungan atas objek miliknya dahulu, karena senyatanya selain ada Hak Tanggungan peringkat pertama untuk SHGB No. 930/Gununganyar ternyata ada pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua yakni No. 00686/2016 tanggal 04 Februari 2016, yang dicatatkan oleh Tergugat V karena atas dasar APHT No. 134/2015 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Kota Surabaya;
- Bahwa ada fakta yang disembunyikan oleh Penggugat yakni berkaitan dengan adanya Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 48 (Vide Bukti T2-7) dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 (Vide Bukti T2-9), keduanya dibuat di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon dan keduanya tertanggal 27 Pebruari 2015, karena hal ini berkaitan dengan adanya penambahan fasilitas dan jumlah kredit kepada Penggugat yang pada akhirnya Penggugat memberikan janji

Hal. 44 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan dalam bentuk pemberian Hak Tanggungan peringkat kedua kepada Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan;

20. Bahwa terkait dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan Penggugat poin nomor 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa secara logika dalil Penggugat pada Posita Gugatan Penggugat poin nomor 5 (lima) yang menyampaikan jika pinjaman Perjanjian Kredit No. 76 dan No. 77 dan perpanjangannya telah lunas pada tanggal 30 Januari 2019, kemudian yang menjadi pertanyaan, jika Penggugat mendalilkan telah lunas tanggal 30 Januari 2019 maka lunas di angka berapa ? Pelunasan ke siapa ? jika memang sudah lunas mengapa tidak diambil sertifikat jaminannya ?, hal ini tentu adalah pertanyaan yang logis jika Penggugat mendalilkan jika pinjamannya telah lunas;
- Bahwa benar Penggugat selaku Debitur menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40, tanggal 30 Januari 2019, di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota ambon (Vide Bukti T2-10) yang pada intinya Tergugat I memberikan modal kerja kepada Penggugat selaku Debitur dengan nominal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja, klausul ini tercantum dalam Akta tersebut Pasal 1 (satu);
- Bahwa benar Penggugat selaku Debitur menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 41, tanggal 30 Januari 2019, di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota ambon (Vide Bukti T2-11) yang pada intinya Tergugat I memberikan modal kerja kepada Penggugat selaku Debitur dengan nominal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja, klausul ini tercantum dalam Akta tersebut Pasal 1 (satu);
- Bahwa Tergugat II meragukan keterangan Penggugat yang menyampaikan tidak pernah menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- sebagaimana Posita Penggugat poin nomor 7 (tujuh), mengingat pinjaman Kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 bukanlah pinjaman kredit pertama, sehingga ada peluang / kemungkinan sebagai berikut :
  - Pinjaman yang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41, adalah bersumber dari pinjaman yang lama termasuk pokok, bunga dan denda dalam perjanjian kredit yang lama (Perjanjian Kredit No. 76 dan 77) yang dijadikan pokok pinjaman dalam Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41, artinya pinjaman tersebut sudah

Hal. 45 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dan digunakan oleh Penggugat;

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika pinjaman dalam Perjanjian Kredit No. 76 dan 77 telah lunas tanggal 30 Januari 2019, yang mana pada tanggal yang sama yakni 30 Januari 2019 dibuat lagi Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41, hal ini jelas merupakan pokok, bunga, denda perjanjian kredit yang lama (Perjanjian Kredit No. 76 dan 77) yang dijadikan sebagai pokok pinjaman baru dalam Akta Perjanjian Kredit baru yakni No. 40 dan 41, karena jika memang benar-benar lunas dan Penggugat sudah membayar dan tidak ada sisa tunggakan maka pasti Penggugat akan meminta jaminannya dikembalikan dan tidak mungkin Tergugat I menahan jaminan jika memang kredit Penggugat sudah lunas dan hal ini merupakan logika sehat yang dipahami oleh semua orang;
- Bahwa jika sudah ada Perjanjian Kredit yang baru yakni No. 40 dan 41 bukan dalam artian Perjanjian Kredit yang lama (PK No. 76 dan 77) sudah selesai dikarenakan Perjanjian Kredit yang lama masih tetap terkait karena hutang debitur dalam Perjanjian Kredit lama belum selesai dan belum lunas ;
- Bahwa jika mencermati gugatan yang dahulu pernah diajukan oleh Penggugat dalam perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby, Posita Gugatan Penggugat poin nomor 6 (enam) menyampaikan bahwa :  
“.....Tergugat I melakukan penambahan perjanjian atau pembaharuan utang kepada Penggugat dan Penggugat sudah menandatangani perjanjian kredit a quo...”; (Vide Bukti T2-53), hal ini semakin logis dan mengarah benar sesuai dengan pengakuan Penggugat jika Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 adalah penambahan perjanjian dan pembaharuan utang Penggugat yang lama dalam Akta Perjanjian Kredit No. 76 dan 77 sebagaimana pengakuan Penggugat namun pengakuan Penggugat tersebut sudah tidak lagi diakui lagi dalam gugatan a quo.
- Bahwa jika memang Akta Perjanjian Kredit no 40 dan 41 adalah merupakan suatu akta untuk penambahan perjanjian dan pembaharuan utang DAN BUKAN PENAMBAHAN HUTANG, maka logis jika memang Penggugat tidak pernah menerima penambahan kredit, dan jika memang saat itu Tergugat I menjanjikan penambahan kredit pada Penggugat maka mengapa Penggugat baru menyampaikan protes ke Tergugat I dalam gugatan ini, mengapa tidak menyampaikan sejak dahulu beberapa saat

Hal. 46 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah penandatanganan akta Perjanjian Kredit? Bukankah saat penandatanganan akta dibacakan isi akta ?artinya Penggugat tahu bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 maka Penggugat akan menerima fasilitas penambahan kredit tambahan sebesar Rp. 1.000.000.000,-, mengapa baru protes sekarang, dalil Penggugat ini menjadi sangat tidak logis dan diluar nalar akal sehat ;

- Bahwa adalah hal yang umum dan lazim bagi Bank karena jika Debitur sudah macet dan menunggak terlalu lama maka seluruh hutang Debitur dijadikan pokok pinjaman dengan ditandatangani Akta Perjanjian Kredit baru, sehingga kredit lama termasuk Perjanjian Kredit lama dianggap selesai namun bukan dalam artian lunas;

- Bahwa Penggugat juga menyebutkan telah melakukan pelunasan pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 5 (lima), hal ini tentu menjadi semakin tidak logis dan tidak masuk dalam akal sehat, jika telah lunas maka mengapa Penggugat tidak menuntut penyerahan jaminan sertifikat dan mengapa pula Tergugat I masih menahan dan tidak menyerahkan jaminan milik Penggugat ?, hal ini jelas menunjukkan Penggugat memang secara nyata belum lunas pinjamannya ke Tergugat I;

- Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit berdasarkan Akta No : 04/II, tanggal 04 Februari 2020 di hadapan Turut Tergugat III yang isinya berupa memperpanjang jangka waktu berlakunya perjanjian kredit sampai 30 Januari 2021, adalah jelas merupakan kesepakatan antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur, namun dalam gugatan ini Penggugat mengesankan seolah-olah yang melakukan pembaharuan hutang adalah inisiatif dari Tergugat I, lantas mengapa Penggugat mau menandatangani Akta tersebut ? justru yang logis adalah Penggugat selaku Debitur lah yang telah meminta perubahan fasilitas kredit karena belum bisa melakukan pelunasan atau angsuran kepada Tergugat I atau dengan kata lain Penggugat belum bisa menjalankan apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga jika Penggugat tidak meminta perubahan berupa penambahan jangka waktu kredit maka Penggugat yang dirugikan karena secara logika tidak mungkin Bank yakni Tergugat I yang membutuhkan perubahan fasilitas kredit dengan Penggugat selaku Debitur;

- Bahwa Penggugat yang menyampaikan dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit berdasarkan Akta No : 04/II, tanggal 04 Februari 2020 di hadapan Turut Tergugat III yang juga berisi perubahan

Hal. 47 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terhadap fasilitas kredit revolving loan yang mana pinjaman kredit tidak pernah diberikan Tergugat I dan tidak pernah dilakukan pengikatan jaminan hak tanggungan, adalah merupakan dalil yang lucu namun akan tetap Tergugat II jawab yakni sebagai berikut :

- Bahwa hakikatnya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 adalah berupa penambahan perjanjian dan pembaharuan utang Penggugat yang sudah jatuh tempo namun tidak kunjung dilunasi oleh Penggugat pada Tergugat I sehingga Tergugat I mengambil kebijakan berupa seluruh hutang pokok, bunga, dan denda seluruh hutang Penggugat dijadikan sebagai pokok pinjaman dan disetujui oleh Penggugat sehingga dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 dengan total hutang Rp. 1.000.000.000,- sehingga jelas bukan hutang dalam Perjanjian Kredit lama yang dilunasi namun karena wanprestasi dan tidak kunjung lunas justru dijadikan sebagai pokok hutang dalam Perjanjian Kredit Baru (PK No. 40 dan 41);
- Bahwa jika sudah ada Perjanjian Kredit yang baru yakni No. 40 dan 41 bukan dalam artian Perjanjian Kredit yang lama (PK No. 76 dan 77) sudah selesai dikarenakan Perjanjian Kredit yang lama masih tetap terkait karena hutang debitur dalam Perjanjian Kredit lama belum selesai dan belum lunas, sehingga Hak Tanggungan pun masih mengacu pada Perjanjian Kredit yang awal terlebih lagi senyatanya tidak ada pernyataan para pihak yang menyatakan Perjanjian Kredit No.76 dan 77 telah selesai dan tuntas kemudian diserahkan bukti kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat, diberikan surat roya dan diberikan surat keterangan lunas;
- Bahwa ketika sudah hutang lama yang sudah diperbaharui artinya jelas tidak ada hutang baru yang diterima sebagaimana dalil Penggugat;
- Bahwa hutang Penggugat dalam Perjanjian Kredit 40 dan 41 kembali wanprestasi sehingga Penggugat meminta agar masa kredit diperpanjang pada Tergugat I dan Tergugat I setuju sehingga dibuat dan ditandatangani Akta No : 04/II, tanggal 04 Februari 2020 di hadapan Turut Tergugat III yang isinya berupa memperpanjang jangka waktu berlakunya perjanjian kredit sampai 30 Januari 2021;
- Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 adalah berupa penambahan perjanjian dan pembaharuan utang Penggugat

Hal. 48 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang sudah jatuh tempo namun tidak kunjung dilunasi oleh Penggugat pada Tergugat I, maka pasti tidak ada pengikatan jaminan baru termasuk tidak ada pembebanan Hak Tanggungan baru atas jaminan yang ada;

- Bahwa perlu Penggugat ketahui dan pahami jika pembebanan jaminan berupa penambahan Hak Tanggungan baru bisa dilakukan oleh Tergugat I jika ada penambahan hutang dari Penggugat, sehingga ada beban nominal Hak Tanggungan yang harus dipasang dalam jaminan yang serta harus dibuat APHT baru yang kemudian didaftarkan untuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat berikutnya, hal ini wajib dipahami dengan baik sehingga tidak asal dalam menyampaikan dalil yang jelas tujuannya adalah mengesankan Tergugat I tidak benar sebagai Kreditur;

**21.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) maka Tergugat II berikan tanggapan sebagai berikut :

- Bahwa Posita Gugatan Penggugat poin nomor 9 (sembilan), Penggugat menyampaikan surat peringatan dari Tergugat I adalah tidak berdasar karena menurut Penggugat, Penggugat telah melunasi hutang Penggugat pada Tergugat I, namun menurut Tergugat II justru yang lebih tidak logis adalah Penggugat yang merasa telah melunasi pinjamannya seolah-olah tidak memiliki hutang pada Tergugat I sehingga keberatan diberikan Surat Peringatan dari Tergugat I, bahwa Tergugat I pun tidak mungkin memberikan surat peringatan ke Penggugat jika memang kondisi pinjaman Penggugat dalam kondisi yang lancar, atau bahkan sudah lunas sebagaimana pengakuan Penggugat, jika Kreditur memberikan surat peringatan artinya Debitur sudah dalam kondisi wanprestasi dan ada kendala dalam menjalankan isi kesepakatan sebagaimana sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat tidak perlu mengesankan seolah-olah Surat Peringatan I dari Tergugat I adalah tidak berdasar;
- Bahwa pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I tentu yang mengetahui kebenarannya adalah Tergugat I sendiri mengingat hubungan kredit awal adalah antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur, namun yang pasti tidak benar jika Penggugat merasa hutangnya lunas pada Tergugat I, karena jika memang benar sudah lunas maka pasti tidak mungkin Tergugat I menahan jaminan berupa bukti kepemilikan atas objek sengketa dan tidak mungkin pula Penggugat sebagai pemilik jaminan tidak meminta bukti kepemilikan

Hal. 49 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas objek sengketa jika memang hutangnya telah lunas;

- Bahwa perlu diketahui Penggugat jika yang melakukan royas adalah Penggugat selaku pemilik sertifikat sedangkan Tergugat I akan mengeluarkan surat royas namun dengan catatan JIKA MEMANG BENAR HUTANG PENGGUGAT SUDAH LUNAS, nyatanya Penggugat tidak mengambil bukti kepemilikan atas objek sengketa begitupula dengan Tergugat I yang tidak menyerahkan bukti kepemilikan atas objek sengketa serta surat keterangan lunas, maka artinya secara nyata hutang Penggugat pada Tergugat I belum lunas;

22. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 11 (sebelas), 12 (dua belas), 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) yang menyebutkan jika Tergugat I memberitahukan Penggugat perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dengan surat No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022 tertanggal 12 Desember 2022 yang mana pengalihan piutang (cessie) Penggugat kepada Tergugat I telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Jual Piutang No. 3 dan Akta Pengalihan Piutang No. 4 yang masing-masing dibuat tertanggal 9 Desember 2022 di hadapan Turut Tergugat IV, dan Tindakan pengalihan piutang tersebut adalah cacat hukum karena tanpa sepengetahuan Penggugat dan Penggugat hingga hari ini tidak menerima akta pengalihan piutang (Cessie), serta hutang Penggugat yang menurut Penggugat sudah lunas tanggal 30 Januari 2019 dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 dan menurut Penggugat hutang yang didasarkan pada Perjanjian Kredit tahun 2014 hingga 2018 menjadi hapus begitu pula dengan Hak Tanggungannya Ketika ditandatanganinya perjanjian kredit baru sehingga menurut Penggugat pengalihan piutang adalah cacat hukum dan patut dibatalkan serta Penggugat menyampaikan jika pengalihan piutang berdasarkan pasal 613 KUHPerdata yang tidak diberitahukan dan tidak diakui pengalihan piutang tersebut, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa terkait pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II, jelas perbuatan Tergugat I melakukan pengalihan piutang (cessie) adalah salah satu bagian dan upaya dari Kreditur / Bank (Tergugat I) untuk menyelesaikan perbuatan wanprestasi dari Penggugat dan terkait pengalihan piutang (Cessie) ini sudah disepakati antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur;

BENTUK PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN DEBITUR (PENGGUGAT) TERHADAP KLAUSUL PENGALIHAN PIUTANG DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIKORELASIKAN DENGAN PASAL 613 KUHPERDATA.

Hal. 50 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dapat memperhatikan isi akta Perjanjian Kredit yang Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur buat dan tandatangani yakni sebagai berikut :

➤ Akta Perjanjian Kredit No. 76, tanggal 30 Januari 2014, dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya (Vide Bukti T2-6), Pasal 12.2 Tentang Hak-Hak Bank, yang berbunyi : *" Bank berhak untuk mengalihkan atau menggadaikan kredit ini kepada Bank Indonesia atau kepada pihak ketiga lainnya termasuk tetap tidak terbatas pada Bank dan lembaga keuangan, baik di dalam maupun di luar negeri, apabila dianggap perlu oleh Bank, dengan cara mengendos, menggadaikan atau menjual surat aksep/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Dalam hal ini Bank berhak mengalihkan atau menggadaikan ulang kredit ini baik sebagian maupun seluruhnya, Debitur tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini".*

➤ Akta Perjanjian Kredit No. 77, tanggal 30 Januari 2014, dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya (Vide Bukti T2-8), Pasal 12.2 Tentang Hak-Hak Bank, yang bunyinya sama dengan Akta Perjanjian Kredit No. 76 diatas;

➤ Akta Perjanjian Kredit No. 40, tanggal 30 Januari 2019, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-10), Pasal 14.5 Tentang Hak-Hak Bank, yang bunyinya sama dengan Akta Perjanjian Kredit No. 76 diatas;

➤ Akta Perjanjian Kredit No. 41, tanggal 30 Januari 2019, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon (Vide Bukti T2-11), Pasal 14.5 Tentang Hak-Hak Bank, yang bunyinya sama dengan Akta Perjanjian Kredit No. 76 diatas;

## UNSUR PENGALIHAN PIUTANG YANG DISYARATKAN DALAM PASAL 613 KUHPERDATA.

- Bahwa Dasar Hukum pengalihan piutang (cessie) yakni berdasarkan Pasal 613 KUHPERdata yang berbunyi : *" Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain, Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu*

Hal. 51 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya".*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka dapat Tergugat I uraikan secara detail meliputi unsur-unsur yang wajib terpenuhi dalam pelaksanaan pengalihan piutang (Cessie) yakni sebagai berikut :

- Adanya Akta Otentik : jelas dalam pengalihan piutang (cessie) antara Tergugat I ke Tergugat II terhadap piutang Penggugat telah dibuat berdasarkan Akta Notariil yakni : Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3, tanggal 09 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Siska Febiana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik (Vide Bukti T2-1) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 4, tanggal 09 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Siska Febiana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik (Vide Bukti T2-2);
- Adanya pemberitahuan atau secara tertulis : jelas pemberitahuan ke Penggugat selaku Debitur sudah ada dan sudah diakui oleh Penggugat sendiri yakni dalam Posita Gugatan Penggugat poin nomor 12 (dua belas) dan sesuai dengan dalil Tergugat II dalam Jawaban Gugatan ini poin nomor 7 (tujuh) (Vide Bukti T2-25);
- Adanya persetujuan dan pengakuan (oleh para pihak) : Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur telah bersepakat, setuju dan diakui secara tertulis tentang klausul pengalihan piutang ini sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit diatas;
- Bahwa hubungan hukum Pengalihan Piutang (Cessie) adalah antara Tergugat I selaku Kredtiru asal dengan Tergugat II selaku Kreditur selanjutnya yang menerima pengalihan dan membeli piutang atas nama Debitur (Penggugat), sehingga tentu suatu akta otentik tersebut hanya dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan akta tersebut, sehingga karena tidak ada kepentingan hubungan hukum dengan Penggugat maka tentu Penggugat tidak wajib tahu tentang akta Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut namun tentu karena sudah dalam proses berperkara maka tentu nanti Penggugat juga akan tahu isi dari akta tersebut dalam proses pembuktian;
- Bahwa oleh karena uraian tersebut diatas menjawab dalil Penggugat yang menyebutkan jika pengalihan piutang (Cessie) ini cacat hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat dan Penggugat yang tidak menerima akta pengalihan piutang (Cessie) serta menurut Penggugat ada syarat-syarat dari pengalihan piutang (cessie) yang tidak dipenuhi

Hal. 52 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga memiliki akibat hukum pada Penggugat menjadi terbantahkan;

- Bahwa terkait dalil Penggugat yang kembali mengulang jika kreditnya sebagaimana Perjanjian Kredit No. 76 dan 77 telah lunas tanggal 30 Januari 2019 dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No 40 dan 41 yang menurut Penggugat hutang yang didasarkan pada Perjanjian Kredit tahun 2014 hingga 2018 menjadi hapus begitu pula dengan Hak Tanggungannya ketika ditandatangani Perjanjian Kredit baru sehingga pengalihan piutang (Cessie) antara Tergugat I dan Tergugat II menjadi cacat dan sepatutnya dibatalkan, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa jika sudah ada Perjanjian Kredit yang baru yakni No. 40 dan 41 bukan dalam artian Perjanjian Kredit yang lama (PK No. 76 dan 77) sudah selesai dikarenakan Perjanjian Kredit yang lama masih tetap terkait karena hutang debitur dalam Perjanjian Kredit lama belum selesai dan belum lunas namun hanya diperbaharui menjadi pokok kredit dalam Perjanjian Kredit baru No. 40 dan 41, sehingga Hak Tanggungan pun masih mengacu pada Perjanjian Kredit yang awal terlebih lagi senyatanya tidak ada pernyataan para pihak yang menyatakan Perjanjian Kredit No.76 dan 77 telah selesai dan tuntas kemudian diserahkan bukti kepemilikan atas objek sengketa kepada Penggugat, diberikan surat roya dan diberikan surat keterangan lunas dan jika hal tersebut tidak ada artinya dalil Penggugat tersebut hanyalah narasi dan halusinasi Penggugat yang ingin hutangnya lunas saja ;
- Bahwa Tergugat II telah menyampaikan dasar hukum pengalihan piutang (cessie) yakni berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara diatas, yang telah sangat jelas dan gamblang, namun Tergugat II perlu jelaskan sekali lagi untuk menambah pengetahuan bagi Penggugat;
- Bahwa yang namanya pemberitahuan jelas dilakukan setelah suatu peristiwa terjadi dan jika dilakukan sebelumnya namanya adalah persetujuan, namun baik persetujuan dan pengakuan telah ada antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur yakni telah disetujui dan diakui oleh para pihak dalam setiap Akta Perjanjian Kredit (Vide Bukti T2-6, T2-8, T2-10, dan T2-11), sedangkan pemberitahuan juga telah dijalankan oleh Tergugat I (Vide Bukti T2-25) dan Tergugat II juga telah memberikan surat pemberitahuan (Vide Bukti T2-26 dan T2-27);
- Bahwa yang disyaratkan dalam Pasal 613 KUHPerdara berupa “persetujuan tertulis dan diakuinya”, ini adalah apa yang tertuang dalam setiap Akta Perjanjian Kredit, jika Penggugat memahami sebagai upaya

Hal. 53 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan persetujuan sesaat sebelum dilakukan pengalihan piutang (cessie), secara logika mana ada Debitur yang mau memberikan persetujuan tersebut ?, sama halnya apakah ada debitur yang mau memberikan persetujuan jika diminta persetujuan atau izin untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

- Bahwa Dasar Hukum pengalihan piutang (cessie) berdasarkan Pasal 613 KUHPdata ini perlu dipahami oleh Penggugat agar tidak menyampaikan dalil yang tidak benar dan bertujuan untuk mempengaruhi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Bahwa artinya Pengalihan Piutang Debitur atas nama Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II ini sudah benar, sesuai prosedur dan kesepakatan bersama, oleh karena itu wajar dan pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan bahwa proses pengalihan piutang (cessie) antara Tergugat I kepada Tergugat II terhadap piutang atas nama Penggugat telah dilakukan secara benar dan prosedural;

**23.** Bahwa terhadap dalil Penggugat pada Posita Gugatan Penggugat poin nomor 15 (lima belas), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas) dan 18 (delapan belas) yang pada intinya Penggugat telah menerima surat Perihal Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. 0002/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, dan dengan iktikad baik Penggugat memenuhi undangan tersebut dan pada waktu itu Tergugat II menyampaikan kewenangannya semula dari Tergugat I beralih kepada Tergugat II dan melakukan penagihan kepada Penggugat dengan total rincian nominal Rp. 888.022.935, 16,-, menurut Penggugat penagihan tersebut apakah untuk tagihan Perjanjian Kredit No. 76 dan 77 atau untuk Perjanjian Kredit baru no. 40 dan 41, sehingga Penggugat tidak mengakui dasar tagihan itu karena menurut Penggugat hutangnya sudah lunas sehingga menurut Penggugat tagihan Rp. 888.022.936,16,- terlalu mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga perbuatan pengalihan piutang (Cessie) termasuk lelang menurut Penggugat telah merugikan Penggugat maka sudah sepatutnya dibatalkan, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa memang benar Tergugat II telah mengirimkan surat tersebut dan sesuai dengan Jawaban Tergugat II ini poin nomor 8 (delapan) yang mana surat tersebut intinya adalah untuk pemberitahuan dan penagihan piutang Penggugat yang semula dari Tergugat I yang kemudian beralih kepada Tergugat II;
- Bahwa benar kuasa hukum Tergugat II menyampaikan total rincian hutang Penggugat ke Tergugat II saat itu adalah Rp. 888.022.935,16,- dan

Hal. 54 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

rincian tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 tanggal 09 Desember 2022 dibuat dihadapan Turut Tergugat IV (Vide Bukti T2-1), namun kuasa hukum Tergugat II saat itu menegaskan bahwa total hutang tersebut belum termasuk biaya lain-lain meliputi biaya akta notaris, biaya jasa advokat dan biaya lain yang mungkin timbul jika Penggugat tidak segera melakukan pelunasan seperti biaya lelang, biaya appraisal, pengenaan pajak-pajak;

- Bahwa saat itu Penggugat merasa nilai hutangnya tidak sedemikian besar dan akan melakukan klarifikasi ke Tergugat I, saat itu kuasa hukum Tergugat II mempersilahkan sembari menyampaikan bahwa Tergugat II tetap akan jalan dengan prosedur yang ada dan tidak menghentikan proses penyelesaian penagihan piutang ini;
- Bahwa saat itu Penggugat telah mengakui melakukan pembayaran sebesar Rp. 1,4 milyar lebih namun hal itu tentu dipertanyakan yakni dalam periode fasilitas kredit mana Penggugat melakukan pembayaran tersebut ?, apakah dalam fasilitas kredit baru yang diterima oleh Penggugat sudah dilakukan pembayaran ? mengingat setelah pembayaran, Penggugat menerima fasilitas kredit baru, serta mengapa Penggugat tidak menyampaikan keberatan dan menanyakan rincian serta klarifikasi ke Tergugat I ketika menerima surat peringatan sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya poin nomor 9 (sembilan) mengingat Penggugat hanya merasa berhutang nominal Rp. 131.969.011,- sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya poin nomor 9 (sembilan) ? lantas mengapa Penggugat barulah keberatan dan ingin melakukan klarifikasi ketika piutangnya sudah beralih ke Tergugat II ? hal ini tentu adalah indikasi jika memang nilai hutang Penggugat adalah Rp. 888.022.935,16,- namun Penggugat berupaya memundurkan pembayaran sembari mencari upaya untuk mengulur pembayaran, terbukti dari surat-surat yang dibuat Penggugat yang selalu meminta waktu (Vide Bukti T2-34 dan T2-35);
- Bahwa justru nominal Rp. 888.022.936,16,- yang ditagihkan ke Penggugat adalah perhitungan dari Tergugat I per tanggal 31 Oktober 2022, bahwa adalah hal yang tidak benar dan tidak patut jika Penggugat sudah meminjam uang, menerima fasilitas kredit tambahan dan kemudian melakukan wanprestasi namun Penggugat menyanggahnya dan menyebutkan rincian hutang tersebut mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum, justru yang nampak mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum adalah pengakuan Penggugat sendiri yang tidak mengakui hutangnya sendiri;

Hal. 55 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena nominal Rp. 888.022.936,16,- adalah perhitungan dari Tergugat I per tanggal 31 Oktober 2022, artinya bukan Tergugat II yang mengada-ngada melainkan perhitungan tersebut adalah perhitungan yang benar dan resmi dari Tergugat I, dimana Tergugat I adalah Lembaga keuangan berupa perbankan yang tidak mungkin menghitung jumlah hutang debitur secara seenaknya sendiri, mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum, yang lazim terjadi justru Debitur yang wanprestasi yang justru menyampaikan sesuatu secara tidak benar dan sepotong-sepotong seperti yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa tagihan Rp. 888.022.936,16,- jelas perhitungan dari Tergugat I yang pasti bersumber dari perhitungan pada Perjanjian Kredit lama No. 76 dan 77 dimana Penggugat wanprestasi dan tidak bisa membayar yang kemudian dijadikan pokok, bunga dan denda dari Perjanjian Kredit lama dijadikan pokok pinjaman pada Perjanjian Kredit baru no 40 dan 41, sehingga tidak benar jika Penggugat menyatakan hutangnya pada Perjanjian Kredit lama No. 76 dan 77 sudah lunas, dan jika sudah lunas secara logika akal sehat mengapa Penggugat masih menandatangani Akta Perjanjian Kredit Baru yakni No. 40 dan 41 tanggal 30 Januari 2019 ? bahwa terlebih lagi tidak ada yang menyatakan pinjaman Penggugat pada Akta Perjanjian Kredit lama sudah lunas dan tidak ada bukti yang mendukung dalil tersebut seperti tidak adanya penyerahan bukti kepemilikan jaminan, tidak adanya surat roya dari Tergugat I, tidak adanya Surat Keterangan Lunas dari Tergugat I, sehingga hal ini JELAS MEMBUKTIKAN HUTANG PENGGUGAT TIDAK LUNAS, dan silahkan Penggugat tidak mengakui tagihan tersebut namun nyatanya tagihan hutang yang belum lunas itu ada;
- Bahwa jika memang pinjaman Penggugat pada Akta Perjanjian Kredit lama yakni No. 76 dan 77 sudah selesai dan lunas maka mengapa Penggugat justru menandatangani Akta Perjanjian Kredit yang baru No. 40 dan 41 ? bukannya meminta sertifikat jaminan dan meminta surat roya serta Surat Keterangan Lunas namun justru menandatangani Akta Perjanjian Kredit baru, jelas hal ini menunjukkan hutang lama Penggugat yang belum lunas yang dijadikan pokok pinjaman dalam Perjanjian Kredit baru;
- Bahwa kata/frase “ *oleh karena Penggugat tidak mengakui pengalihan piutang yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II*”, sehingga Penggugat meminta batal, hal ini sangat lucu dan konyol dikarenakan suatu pembatalan haruslah didasari atas suatu putusan Pengadilan bukan

Hal. 56 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas dasar keinginan Penggugat, lantas apa gunanya intitusi Pengadilan jika setiap perkara bisa diselesaikan hanya atas permintaan setiap masing-masing pihak, dimana Penggugat jelas pasti sekalipun sudah wanprestasi maka pasti akan berusaha sekuat tenaga untuk aset jaminannya tidak dilelang, bahkan dengan segala cara seperti tidak menerima pemberitahuan lelang, dimana pengakuan tersebut sudah lazim dilakukan oleh Debitur yang wanprestasi;

- Bahwa dalam jawaban gugatan ini poin nomor 22 (dua puluh dua) jelas dan terang jika pengalihan piutang antara Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan berdasarkan akta otentik, dimana klausul pengalihan piutang sebelumnya telah disepakati dalam setiap Akta Perjanjian Kredit terutama dalam Pasal mengenai Hak-Hak Bank (Vide Bukti T2-6, T2-8, T2-10, dan T2-11), sedangkan pemberitahuan juga telah dijalankan oleh Tergugat I (Vide Bukti T2-25) dan Tergugat II juga telah memberikan surat pemberitahuan (Vide Bukti T2-26 dan T2-27), serta dibuat dengan menggunakan akta otentik (Vide Bukti T2-1 dan T2-2) sehingga tidak ada satupun perbuatan pengalihan piutang (cessie) yang bertentangan dengan Pasal 613 KUHPdata;
- Bahwa ternyata iktikad tidak baik Penggugat dengan mengulur-ulur penyelesaian itu terbukti nyata dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Tergugat I dan Tergugat II dan pihak lainnya yang diajukan di PN Ambon dengan register perkara No. 15/Pdt.G/2023/PN. Amb yang mana kemudian Tergugat II dikejutkan karena telah menerima relaas gugatan tersebut dari PN Surabaya (Vide Bukti T2-36);
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka wajar dan pantas jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan jika Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak beriktikad baik;

**24.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 19 (sembilan belas) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Penggugat mendapatkan panggilan aanmaning melalui PN Surabaya yang diajukan oleh Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang, menurut Penggugat, hal ini merugikan Penggugat dan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV telah tidak transparan kepada Penggugat dan menurut Penggugat melanggar asas keterbukaan, mengingat sampai sekarang, Penggugat tidak menerima surat pemberitahuan lelang, bagaimana proses dilakukan, dan berapa harga lelang yang ditetapkan dan menurut Penggugat ini adalah iktikad buruk dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV untuk merugikan Penggugat dengan cara tidak transparan dan membuat proses pelelangan atas objek

Hal. 57 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo menjadi sangat tidak jelas dan tidak transparan, maka Tergugat

II jawab sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II jelas telah membuat beberapa produk seperti pengumuman pertama berupa selebaran (Vide Bukti T2-40) dan pengumuman kedua di harian surat kabar yang beredar di objek lelang (Vide Bukti T2-41) serta Tergugat II juga membuat surat perihal undangan terakhir penyelesaian kewajiban saudara dan surat pemberitahuan lelang (Vide Bukti T2-42, T2-43, T2-44, T2-45) serta membuat SKPT Lelang (Vide Bukti T2-46) yang keseluruhan syarat tersebut merupakan syarat wajib yang harus ada saat pelaksanaan lelang, yang apabila tidak ada satupun syarat tersebut maka pelaksanaan lelang tidak bisa dijalankan dan dibatalkan oleh Tergugat IV, hal ini telah Tergugat II uraikan dengan lengkap dan jelas dalam Jawaban Gugatan ini poin nomor 12 (dua belas);
- Bahwa Penggugat yang sedari awal merasa tidak mengakui proses pengalihan piutang (cessie) sebagaimana pengakuan Penggugat dalam Posita Gugatan ini poin nomor 18 (delapan belas) maka bisa saja ini lah yang menjadi sebab Penggugat tidak melakukan penyelesaian berupa kewajiban untuk pelunasan seluruh hutangnya kepada Tergugat II;
- Bahwa kemampuan Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya jelas sudah terlihat tidak ada bahkan Ketika kreditur adalah Tergugat I, sehingga jika Penggugat paham terjadinya pengalihan piutang (Cessie) ini kondisi kredit Penggugat dalam kondisi wanprestasi sehingga kemudian Penggugat masih mengulangi perbuatan wanprestasi ketika Kreditur adalah Tergugat II dengan alasan nominal hutang bukanlah Rp. 888.022.936,16,- dan meminta waktu untuk klarifikasi pada Tergugat I, kemudian ternyata malah mengajukan gugatan di PN Ambon jelas ini adalah upaya untuk mengulur dari Penggugat agar tidak dilelang namun juga tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan pinjamannya juga tidak ada upaya untuk menjual objek jaminannya sendiri dari Penggugat, jelas yang demikian terlihat iktikad tidak baik dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat dalam balasan suratnya tertanggal 20 Maret 2023 (Vide Bukti T2-47) dengan jelas menyampaikan bahwa Penggugat tidak mengakui legal standing dari kuasa hukum Tergugat II yang sama dalam perkara ini, sehingga jelas dan gamblang yang menjadi alasan Penggugat tidak segera menyelesaikan kewajiban untuk pelunasan seluruh hutangnya kepada Tergugat II, walaupun sebenarnya alasan Penggugat tersebut lebih kepada alasan kecil yang dicari-cari dan tidak prinsip padahal secara nyata seseorang bertindak mewakili kepentingan keperdataan seseorang maka

Hal. 58 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasti ada surat kuasa, terlebih lagi surat kuasa tersebut telah ditunjukkan kepada Penggugat ketika kedatangan Penggugat datang ke kantor kuasa hukum Tergugat II pada 06 Januari 2023;

- Bahwa upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah upaya hukum terakhir yang ditempuh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : “ *apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”, sehingga jelas aturan hukum yang melindungi pelaksanaan lelang, dimana Tergugat II menempuh upaya lelang karena upaya penyelesaian dengan cara baik-baik sudah tidak lagi dimungkinkan;
- Bahwa upaya penyelesaian secara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selalu disampaikan Tergugat II dalam setiap surat peringatan yang dikirimkan ke Penggugat (Vide Bukti T2-28, T2-29, T2-30, T2-31, T2-32, T2-33) yang tidak pernah diperhatikan oleh Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian hal tersebut diatas jelas jika pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur yang ada dikarenakan jika ada prosedur yang tidak benar maka pasti Tergugat IV selaku pelaksana lelang tidak akan menjalankan pelaksanaan lelang sampai pada ditunjuknya Tergugat III sebagai pemenang lelang yang sah;
- Bahwa karena sudah memenangkan lelang maka tentu wajar jika Tergugat III sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa kemudian mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek yang dibelinya sehingga kemudian dikabulkan oleh Bapak Ketua PN Surabaya melalui Penetapan No. 56/EKS/2023/PN. Sby tersebut dan permohonan Eksekusi Pengosongan tersebut adalah sebagai bentuk perlindungan hukum Negara dari pemenang lelang yang dikualifikasikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang;

**25.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 20 (dua puluh) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Penggugat telah mengajukan pemblokiran pada Tergugat V terhadap SHGB No. 930/Kel. Gunung Anyar, pada tanggal 3 Maret 2023 dan pemblokiran tersebut berlaku 30 (tiga puluh) hari yakni berakhir tanggal 1 April 2023 namun Tergugat IV melaksanakan lelang pada tanggal 30 Maret 2023 berdasarkan Grose Risalah Lelang No.

Hal. 59 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

618/45/2023, sehingga menurut Penggugat adalah melanggar hukum karena lelang dilakukan pada saat dalam masa pemblokiran, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial dan berlaku sebagai Grosse Acte Hypotik sepanjang mengenai Hak Atas Tanah (Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dapat dijalankan sekalipun terdapat gugatan, gugatan pun dapat tetap dijalankan terlebih hanya sekedar blokir, perlu Penggugat ketahui, Sita Jaminan pun tidak dapat dikenakan jika dalam hak atas tanah terdapat catatan Hak Tanggungan terlebih yang hanya sekedar blokir;
- Bahwa dapat dibayangkan jika banyak Debitur dengan karakter kurang baik seperti Penggugat yang tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan pinjamannya namun juga tidak ada iktikad baik menjual sendiri jaminannya namun juga tidak mau jaminannya dilelang dengan melakukan berbagai macam cara termasuk blokir, dan mengajukan gugatan, jika hal yang demikian menyebabkan lelang terhenti maka dimana kepastian hukum dan keadilan bagi Kreditur, sehingga jelas Negara sudah melindungi hal tersebut dengan tidak terlalu memberikan peluang bagi karakter Debitur yang demikian;

**26.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 21 (dua puluh satu) dan 22 (dua puluh dua) yang intinya Penggugat menyampaikan jika perolehan lelang Tergugat III atas objek sengketa adalah Rp. 1.036.000.000,- sedangkan nilai appraisal Rp. 2.400.000.000,- dengan demikian jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, tidak realistis dan melanggar asas kepatuhan dan oleh karenanya Penggugat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, II, III, dan IV yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan sedangkan perbuatan Tergugat IV yang melakukan lelang dibawah harga pasar jauh dari pasaran umum telah melanggar Yurisprudensi MARI No. 112K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang menyatakan “bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh rendah dari nilai objeknya” dan Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa mengenai harga lelang akan Tergugat II sampaikan dasar

Hal. 60 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya, yakni sebagai berikut :

## MENGENAI HARGA LELANG DAN APRAISAL :

**A.** Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti T2-51).

Penjual/Kreditur dalam hal ini Tergugat II, Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur (Tergugat II) dan tidak diperlukan pemberitahuan/koordinasi apalagi persetujuan dengan pemilik barang (Penggugat), seharusnya jika Penggugat memang ingin harga objek yang bagus maka Penggugat dapat melakukan upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dapat maka inisiatif tersebut diperlihatkan kepada Kreditur, bagaimana jika Penggugat tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela? maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

**B.** - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49 a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti T2-51).

- Dalam hal ini objek yang dahulu milik Penggugat telah dilelang untuk harga limit dibawah batas limit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Kreditur (Tergugat II) masih tetap menggunakan Kantor Jasa Penilai Independen (KJPP) yang memiliki metode dalam penilaiannya yang memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan

Hal. 61 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku, artinya Tergugat II selaku Kreditur dimungkinkan menetapkan sendiri nilai limit karena nilai jaminan yang berada dibawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Tergugat II masih tetap menggunakan KJPP artinya Tergugat II sangat fair dalam penentuan harga limit agar tidak dikesankan adanya permainan dalam penentuan harga limit, jika Penggugat ingin harga yang bagus tentu memiliki iktikad baik untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut dengan harga yang wajar sesuai dengan kondisi yang ada yang dialami oleh Penggugat, namun yang terjadi faktanya adalah Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya di Tergugat II.

Bahwa Tergugat II akan buktikan dalam proses pembuktian jika penentuan nilai lelang adalah sudah benar dan tepat yakni menggunakan appraisal dari pihak KJPP independent dan nilai tersebut tidak dibawah nilai likuidasi dalam appraisal tersebut sehingga tentang nilai limit sudah benar dan sesuai dengan aturan, bahwa jika Penggugat merasa harga lelang jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, tidak realistis dan melanggar asas kepatutan adalah sudah jelas dan wajar mengingat Penggugat adalah debitur yang jaminannya dilelang, sehingga tidak heran dalil yang demikian disampaikan karena Debitur yang wanprestasi seluruhnya menyampaikan perihal harga lelang yang terlalu murah namun lupa akan kewajiban dari pihak yang berhutang adalah membayar dan melunasi hutangnya dan mengesankan diri seolah-olah sebagai korban padahal jika Debitur tidak melakukan perbuatan wanprestasi maka tidak akan mungkin ada lelang, dimana lelang adalah solusi untuk mengambil pelunasan dengan penjualan jaminan melalui lelang yang terbuka untuk umum, pengertian ini diharapkan membuka mata Penggugat jika sesungguhnya semua ini munculnya adalah dari perbuatan wanprestasi Penggugat sendiri;

- Bahwa Yurisprudensi MARI dari Penggugat tersebut adalah berdasarkan putusan tahun 1999 dimana saat itu masih belum ada aturan yang mengatur teknis pelaksanaan lelang berbeda dengan sekarang yang sudah ada PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang yang mengatur jelas dan lengkap setiap tahapan dan teknis pelaksanaan lelang termasuk pada dasar pengaturan harga lelang sehingga tentu Yurisprudensi tersebut sudah tidak lagi relevan diterapkan dalam perkara ini;
- Bahwa ketika menerima permohonan lelang maka pasti Tergugat IV sudah melakukan pengecekan berkas sebelum memberikan penetapan

Hal. 62 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadwal lelang meliputi apakah nilai limit lelang dari Tergugat II sudah sesuai dengan appraisal dari KJPP yang dilampirkan dalam permohonan lelang, dan tentu nilai limit lelang tersebut tidak dibawah nilai likuidasi dalam appraisal tersebut;

- Bahwa jelas dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah dijalankan dengan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada maka haruslah dinyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini;

27. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 23 (dua puluh tiga) dan 24 (dua puluh empat) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan tindakan Tergugat I, II, IV telah melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menyampaikan Tergugat I tidak memberikan rincian besarnya hutang Penggugat, maka Tergugat II menjawab sebagai berikut :
  - Bahwa tidak mungkin Tergugat I selaku Kreditur tidak memberikan rincian, dikarenakan memang Kreditur wajib memberikan rincian ke Debitur dan Kreditur juga ingin hutang Debitur lunas, yang menjadi pertanyaan apakah Debitur (Penggugat) sudah mengajukan permintaan rincian hutang secara tertulis ke Penggugat, yang juga menjadi masalah apakah setelah diberikan rincian hutang, Debitur (Penggugat) melakukan pelunasan? Dan jika setelah dilakukan pengalihan piutang tentu secara logika kewenangan pemberian rincian hutang ada pada Tergugat II, mengingat kedudukan Kreditur sudah beralih dari Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat setelah dilakukan pengalihan piutang (Cessie) kepada Tergugat II, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :
  - Bahwa terkait pengalihan piutang (Cessie) telah dijawab dengan jelas dan lengkap dengan dasar hukum pada jawaban gugatan ini poin nomor 24 (dua puluh empat), 27 (dua puluh tujuh) dan 28 (dua puluh delapan), dimana proses pengalihan piutang ini sebelumnya telah disepakati antara Penggugat selaku Debitur dan Kreditur selaku Tergugat I dalam setiap Perjanjian Kredit yang ditandatangani

Hal. 63 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara para pihak dan dilakukan dengan jalan membuat akta notariil serta telah ada pemberitahuan setelah pelaksanaan pengalihan piutang;

- Bahwa secara logika akal sehat yang namanya pemberitahuan pengalihan piutang (cessie) pasti dilaksanakan setelah pengalihan piutang (cessie) tersebut terjadi karena klausul pengalihan piutang sudah disepakati dalam perjanjian kredit;

- Bahwa Penggugat tidak perlu mempersoalkan perihal pengalihan piutang (cessie) dikarenakan pengalihan piutang (Cessie) ini hanya kedudukan Kreditur saja yang berganti dari semula Tergugat I menjadi Tergugat II dan Penggugat masih tetap dapat melakukan pelunasan sekalipun kedudukan Kreditur adalah Tergugat II, Tergugat II pun dapat mengeluarkan royalti untuk menghapus Hak Tanggungan yang ada, namun yang menjadi permasalahan adalah apakah Penggugat selaku Debitur melakukan pelunasan ketika Krediturnya adalah Tergugat II, faktanya Penggugat juga tidak melakukan pembayaran dan pelunasan baik ketika Krediturnya di Tergugat I maupun Tergugat II.

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat II melakukan penagihan sebesar Rp. 888.022.936,16,- menurut Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat yang sudah wanprestasi namun menyampaikan dalil yang mengada-ada, rincian hutang sebesar Rp. 888.022.936,16,- tersebut sudah Tergugat II berikan lengkap dengan perincian meliputi pokok, bunga, denda dan nominal tersebut tertera dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 tanggal 09 Desember 2022 (Vide Bukti T2-1), hal ini yang tidak diketahui oleh Penggugat namun Penggugat menyampaikan dalilnya seolah-olah paling tahu proses pengalihan piutang (Cessie) maupun rincian hutangnya;

- Bahwa Tergugat II saat menyampaikan jika rincian hutang sebesar Rp. 888.022.936,16,- ke Penggugat tanggal 06 Januari 2023 saat kedatangan Penggugat ke kantor kuasa hukum Tergugat II, saat itu kuasa hukum Tergugat II juga menyampaikan pula bahwa rincian hutang tersebut belum termasuk biaya lain-lain meliputi biaya akta notariil, biaya pengalihan piutang, biaya jasa advokat, dan biaya lain-lain yang akan timbul jika Penggugat tidak segera menyelesaikan kewajibannya ke Tergugat II, namun dalam dalil gugatannya seolah-olah hutang Penggugat yang harus dilunasi

Hal. 64 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Rp. 888.022.936,16,-, dan tentu dalil Penggugat adalah dalil yang tidak benar;

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat IV melakukan lelang dilakukan secara tidak transparan tanpa adanya pemberitahuan kapan lelang dilakukan, berapa harga limit lelang, apakah sudah dilakukan appraisal, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang, karena yang memohonkan lelang adalah Tergugat II selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dalil ini menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik tentang proses pengalihan piutang (Cessie) maupun tentang Hak Tanggungan sehingga dalilnya menjadi tidak tepat;
- Bahwa tidak benar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV tanpa ada pemberitahuan lelang, mengingat pemberitahuan lelang adalah hal yang wajib dan jika tidak ada pemberitahuan lelang maka pelaksanaan lelang dapat dibatalkan;
- Bahwa Tergugat II jelaskan tentang harga limit dan aturan tentang penggunaan appraisal yakni sebagai berikut :

### MENGENAI HARGA LELANG DAN APRAISAL :

C. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti T2-51).

Penjual/Kreditur dalam hal ini Tergugat II, Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur (Tergugat II) dan tidak diperlukan pemberitahuan/koordinasi apalagi persetujuan dengan pemilik barang (Penggugat), seharusnya jika Penggugat memang ingin harga objek yang bagus maka Penggugat dapat melakukan upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dapat maka inisiatif tersebut diperlihatkan kepada Kreditur, bagaimana jika Penggugat tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela?maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

D. - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh

Hal. 65 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki”;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49 a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti T2-51).
- Dalam hal ini objek yang dahulu milik Penggugat telah dilelang untuk harga limit dibawah batas limit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Kreditur (Tergugat II) masih tetap menggunakan Kantor Jasa Penilai Independen (KJPP) yang memiliki metode dalam penilaiannya yang memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku, artinya Tergugat II selaku Kreditur dimungkinkan menetapkan sendiri nilai limit karena nilai jaminan yang berada dibawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Tergugat II masih tetap menggunakan KJPP artinya Tergugat II sangat fair dalam penentuan harga limit agar tidak dikesankan adanya permainan dalam penentuan harga limit, jika Penggugat ingin harga yang bagus tentu memiliki iktikad baik untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut dengan harga yang wajar sesuai dengan kondisi yang ada yang dialami oleh Penggugat, namun yang terjadi faktanya adalah Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya di Tergugat II.
  - Bahwa jelas dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah dijalankan dengan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada maka haruslah dinyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini;
  - Bahwa tentang appraisal nanti maka akan Tergugat II tunjukkan dan jadikan bukti dalam proses persidangan dalam agenda

Hal. 66 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian;

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang melalui Tergugat IV dan sudah dibalik namakan ke Tergugat III tanpa adanya pemberitahuan dan hingga terjadinya balik nama saat ini Penggugat tidak mengetahui berapa nilai limit atas objek perkara, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat yang tidak paham dengan proses pengalihan piutang (Cessie) dan tentang Hak Tanggungan kembali mengulangi dalil yang salah sebagaimana sebelumnya, dimana jelas Tergugat I tidak menjalankan lelang dikarenakan kedudukan kreditur telah beralih ke Tergugat II sehingga Tergugat II lah sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan sehingga yang memohonkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah Tergugat II dan bukan Tergugat I, hal ini kami sampaikan dan ulangi lagi agar Penggugat menjadi paham;
- Bahwa untuk pemberitahuan setelah lelang bukanlah suatu hal yang wajib dikarenakan Tergugat II selaku kreditur sudah mengirimkan surat pemberitahuan lelang (Vide Bukti T2-44 dan T2-45) dan pada saat pelaksanaan lelang dimungkinkan Penggugat selaku Debitur untuk hadir dalam pelaksanaan lelang tersebut, sehingga Penggugat dapat mengetahui hasil pelaksanaan lelang tersebut karena memang pelaksanaan lelang sifatnya terbuka dan dapat diketahui umum, namun nyatanya Penggugat tidak hadir dalam pelaksanaan lelang, dan dalil Penggugat ini tidak lain adalah dalil yang hanya dicari-cari saja;
- Bahwa terkait balik nama sertifikat bukti kepemilikan tentu jika berkas permohonan peralihan hak lelang sudah lengkap tentu berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 Tentang Pemindahan Hak dengan Lelang (Vide Bukti T2-23), Tergugat V harus memproses dan menjalankan permohonan peralihan hak (lelang) dari Tergugat III selaku pemenang lelang yang tentu jika tidak dijalankan maka justru Tergugat V yang menyalahi aturan.

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat IV melakukan lelang pada saat obyek sengketa masih dalam periode masa pemblokiran, maka Tergugat II jawab :

- Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan yakni Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini didasarkan pada Sertifikat Hak

Hal. 67 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan yang memuat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial dan berlaku sebagai Grosse Acte Hypotik sepanjang mengenai Hak Atas Tanah (Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dapat dijalankan sekalipun terdapat gugatan, gugatan pun dapat tetap dijalankan terlebih hanya sekedar blokir, perlu Penggugat ketahui, Sita Jaminan pun tidak dapat dikenakan jika dalam hak atas tanah terdapat catatan Hak Tanggungan terlebih yang hanya sekedar blokir;

- Bahwa dengan adanya blokir tidak termasuk dari salah satu dari beberapa hal yang dapat menanggguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bahkan dengan adanya gugatan sekalipun maka lelang tidak akan ditanggguhkan, karena jika seluruh debitur yang dilelang mengajukan blokir atau gugatan maka pelaksanaan lelang ditanggguhkan maka tentu Kreditur yang akan mengalami kerugian dan tidak ada keadilan serta kepastian hukum;
- Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 24 (dua puluh empat) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta dengan tidak adanya surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat dan tidak transparan namun faktanya Tergugat IV telah mengeluarkan risalah lelang ke Tergugat III dan dilanjutkan balik nama oleh Tergugat V terhadap SHGB No. 930, dan Tergugat IV melaksanakan lelang ketika masih dalam periode masa pemblokiran, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :
  - Bahwa Penggugat yang menyebutkan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seharusnya Penggugat menjelaskan dengan detail perbuatan mana yang dilanggar dan bagaimana perbuatan yang seharusnya dan melanggar pasal yang mana, karena dalil Penggugat seharusnya jelas dan detail guna membuktikan apa yang menjadi dalil perbuatan melawan hukum menurut Penggugat;
  - Bahwa Penggugat jelas tidak paham dengan selalu menyebut peran dan kewenangan Tergugat I yang selalu disebutkan namun juga tidak diuraikan dengan jelas perbuatan apa yang dilakukan Tergugat I

Hal. 68 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, hal ini menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik tentang pengalihan piutang (Cessie) maupun seluk beluk tentang Hak Tanggungan;

- Bahwa Tergugat I memang berperan dalam pengalihan piutang (Cessie) antara Tergugat I kepada Tergugat II namun ketika pelaksanaan lelang tidak ada peran Tergugat I dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, namun Penggugat selalu menyebutkan Tergugat I telah melakukan lelang, padahal dalil tersebut sangat tidak benar;
- Bahwa jika memang Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang maka sudah menjadi kewajiban jika Tergugat IV harus mengeluarkan risalah lelang karena Tergugat III memang pemenang lelang yang sah;
- Bahwa Tergugat III yang menjadi pemenang lelang sudah menjadi kewajiban jika permohonan peralihan hak karena lelang harus dan wajib diterima oleh Tergugat V karena sudah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 Tentang Pemindahan Hak dengan Lelang (Vide Bukti T2-23);
- Bahwa untuk dalil Tergugat IV melakukan lelang pada saat objek masih dalam periode masa pemblokiran sudah Tergugat II jawab diatas sehingga tidak perlu dijawab panjang lebar lagi;

**28.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 25 (dua puluh lima) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Tindakan Tergugat I yang tidak pernah memberikan perincian secara jelas berapa hutang Penggugat, menurut Penggugat melanggar ketentuan Pasal 38 POJK No. 6/POJK.07/2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana telah Penggugat sampaikan dalam Posita Gugatan nomor 23 (dua puluh tiga) yang telah diberikan jawaban oleh Tergugat II dalam jawaban ini poin nomor 27 (dua puluh tujuh), hal ini tidak lain adalah pengulangan semata;
- Bahwa telah Tergugat II sampaikan jika tidak mungkin Tergugat I tidak memberikan permintaan rincian hutang dari Penggugat, namun yang menjadi persoalan, apakah permintaan itu dilakukan secara tertulis ? dan apakah permintaan itu dilakukan sebelum atau sesudah pengalihan piutang (cessie) ?; Tergugat I jika dalam posisinya sebagai kreditur maka tentu

Hal. 69 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tidak akan keberatan memberikan rincian hutang ke Penggugat dengan harapan akan dilakukan pelunasan begitu pula jika Krediturnya dalam Tergugat II tentu juga tidak akan keberatan memberikan rincian hutang karena pemberian rincian hutang tersebut diberikan dengan harapan akan dilakukan pelunasan;

- Bahwa Tergugat II pun telah memberikan rincian hutang ketika Penggugat datang ke kantor kuasa hukum Tergugat II pada tanggal 06 Januari 2023, dan memang Penggugat selaku Debitur berhak untuk tahu jumlah hutangnya sehingga tentu tidak ada yang ditutup-tutupi dari Debitur;
- Bahwa jika permintaan rincian hutang tersebut dilakukan setelah pengalihan piutang (cessie) maka tentu ada kemungkinan Tergugat I tidak akan bisa memberikan rincian hutang terbaru mengingat posisi kreditur sudah tidak pada Tergugat I serta posisi jaminan berupa bukti kepemilikan yakni SHGB No. 930 juga sudah tidak berada di Tergugat I;

**29.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 26 (dua puluh enam) dan poin nomor 27 (dua puluh tujuh) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Penggugat menolak Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 dimana menurut Penggugat, Tergugat I berjanji memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- namun menurut Penggugat hingga saat ini tidak diterima oleh Penggugat serta Penggugat telah melakukan pelunasan pinjaman namun Tergugat I tidak melakukan royalti atas SHGB No. 930 dan tidak memberikan surat keterangan lunas dan pada saat menandatangani perjanjian dipaksa oleh Tergugat I dan ditipu atas tindakan Tergugat I, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa dalil ini merupakan pengulangan dalil Posita Gugatan Penggugat poin nomor 10 (sepuluh) yang mana telah dijawab oleh Tergugat II dalam jawaban ini nomor 21 (dua puluh satu), Penggugat nampak hanya mengulang-ulang dalilnya karena jelas terlihat kebingungan dengan uraian fakta yang ada;
- Bahwa benar Penggugat selaku Debitur menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40, tanggal 30 Januari 2019, di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota ambon (Vide Bukti T2-10) yang pada intinya Tergugat I memberikan modal kerja kepada Penggugat selaku Debitur dengan nominal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja, klausul ini tercantum dalam Akta tersebut Pasal 1 (satu);
- Bahwa benar Penggugat selaku Debitur menandatangani Akta

Hal. 70 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 41, tanggal 30 Januari 2019, di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota ambon (Vide Bukti T2-11) yang pada intinya Tergugat I memberikan modal kerja kepada Penggugat selaku Debitur dengan nominal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja, klausul ini tercantum dalam Akta tersebut Pasal 1 (satu);

- Bahwa Tergugat II meragukan keterangan Penggugat yang menyampaikan tidak pernah menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- sebagaimana Posita Penggugat poin nomor 6 (enam), mengingat pinjaman Kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 bukanlah pinjaman kredit pertama, sehingga ada peluang / kemungkinan sebagai berikut :

- Pinjaman yang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 76 dan 77, adalah bersumber dari pinjaman yang lama termasuk pokok, bunga dan denda dalam perjanjian kredit yang lama yang dijadikan pokok pinjaman dalam Akta Perjanjian Kredit baru No. 40 dan 41, artinya pinjaman tersebut sudah diterima dan digunakan oleh Penggugat;
- Bahwa jika mencermati gugatan yang dahulu pernah diajukan oleh Penggugat dalam perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby, Posita Gugatan Penggugat poin nomor 6 (enam) menyampaikan bahwa :  
*".....Tergugat I melakukan penambahan perjanjian atau pembaharuan utang kepada Penggugat dan Penggugat sudah menandatangani perjanjian kredit a quo..."*; (Vide Bukti T2-53), hal ini semakin logis dan mengarah benar sesuai dengan pengakuan Penggugat jika Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 adalah penambahan perjanjian dan pembaharuan utang Penggugat yang lama dalam Akta Perjanjian Kredit No. 76 dan 77 sebagaimana pengakuan Penggugat namun pengakuan Penggugat tersebut sudah tidak lagi diakui lagi dalam gugatan a quo;

- Bahwa jika memang Penggugat tidak pernah menerima penambahan fasilitas pinjaman kredit maka mengapa Penggugat baru menyampaikan protes ke Tergugat I dalam gugatan ini, mengapa tidak menyampaikan sejak dahulu beberapa saat setelah penandatanganan akta Perjanjian Kredit? Bukankah saat pendantanganan akta dibacakan isi akta ?artinya Penggugat tahu bahwa dengan ditandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 maka Penggugat akan menerima fasilitas penambahan

Hal. 71 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit tambahan sebesar Rp. 1.000.000.000,-, mengapa baru protes sekarang, dalil Penggugat ini menjadi sangat tidak logis dan diluar nalar akal sehat ;

- Bahwa Penggugat juga menyebutkan telah melakukan pelunasan pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 10 (sepuluh), hal ini tentu menjadi semakin tidak logis dan tidak masuk dalam akal sehat, jika telah lunas maka mengapa Penggugat tidak menuntut penyerahan jaminan sertifikat dan mengapa pula Tergugat I masih menahan dan tidak menyerahkan jaminan milik Penggugat ?, hal ini jelas menunjukkan Penggugat memang secara nyata belum lunas pinjamannya ke Tergugat I;
- Bahwa akan sangat tidak logis jika Penggugat selaku Debitur sudah menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan menerima fasilitas kredit namun ketika mengalami wanprestasi, Penggugat menyampaikan jika saat penandatanganan perjanjian tersebut dalam keadaan dipaksa dan merasa ditipu oleh Tergugat I, jelas dalil yang demikian menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang beralih macam-macam dibalik perbuatan wanprestasi-nya, hal yang demikian menurut Tergugat II, Tergugat I harus menempuh upaya hukum lanjutan terhadap Penggugat karena memang iktikadnya sudah tidak baik;
- Bahwa Penggugat yang menyampaikan jika hutangnya telah lunas namun Tergugat I tidak melakukan roya, dalil demikian jelas menunjukkan jika Penggugat tidak paham tentang Hak Tanggungan, yang melakukan roya adalah Debitur sendiri selaku pemilik sertifikat berdasarkan surat roya dari Kreditur yang apabila Debitur sudah melunasi seluruh pinjamannya kepada Kreditur namun apabila belum lunas tentu tidak akan mendapatkan surat roya maupun surat keterangan lunas, sehingga jelas disini bahwa pinjaman Debitur (Penggugat) ke Kreditur (Tergugat I) belumlah lunas sehingga Tergugat I tidak menyerahkan SHGB No. 930 yang menjadi jaminan pada Penggugat dan tidak menyerahkan surat roya maupun surat keterangan lunas pada Penggugat;

**30.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 28 (dua puluh delapan) dan 29 (dua puluh Sembilan) yang intinya Penggugat menyampaikan tentang perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata yaitu melanggar hak orang lain, sehingga Penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- dengan perincian kerugian material berupa Penggugat tidak bisa memaksimalkan usaha kontraktor sebesar Rp. 1.000.000.000,- dan kehilangan aset senilai Rp. 2.400.000.000,- karena

Hal. 72 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I pada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat yang kemudian oleh Tergugat II dilelang melalui Tergugat IV tanpa appraisal dan tanpa surat pemberitahuan lelang maupun kerugian immaterial sebesar Rp. 6.600.000.000,-, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa proses pengalihan piutang (cessie) telah dilakukan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara dan tidak ada satu persyaratan pun yang dilanggar, yakni pengalihan piutang (cessie) dibuat dengan akta otentik, telah disepakati, disetujui dan diakuinya sebelumnya (yakni dalam setiap Perjanjian Kredit) serta setelah dilakukan pengalihan piutang (cessie) telah dilakukan pemberitahuan pengalihan piutang baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;
- Bahwa Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi bukan dalam kapasitasnya meminta ganti kerugian mengingat sumber permasalahan ini munculnya dari Penggugat sendiri, masalah ini tidak akan muncul jika Penggugat tepat waktu dan disiplin dalam menjalankan angsuran ke Tergugat I dan hal ini harus disadari oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak melihat suatu akibat dalam suatu peristiwa namun juga harus memperhatikan apa yang menjadi sebab munculnya peristiwa tersebut;
- Bahwa atas perbuatan wanprestasi tersebut maka permintaan ganti kerugian baik material maupun immaterial sangat tidak pantas maka wajar dan pantas jika Majelis Hakim Menolak permintaan ganti kerugian baik material maupun immaterial dari Penggugat;

**31.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 30 (tiga puluh) yang intinya Penggugat menyampaikan jika perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV terhadap SHGB No. 930 dan tindakan balik nama oleh Tergugat V kepada Tergugat III cacat yuridis yang menurut Penggugat adalah untuk merugikan kepentingan Penggugat sehingga Penggugat meminta putusan provisi yakni untuk menyatakan hukum SHGB No. 930 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat III dalam status aquo sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa dalam Pasal 180 HIR tentang permintaan provisional dan putusan serta merta yang memuat syarat-syarat agar dapat dikabulkan permintaan tersebut, namun Penggugat jelas tidak memiliki syarat apapun agar permintaannya dipertimbangkan dan dapat dikabulkan termasuk tidak memiliki bukti-bukti yang sifatnya otentik dan dikuasai;

Hal. 73 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permintaan Penggugat tersebut merupakan hal yang tidak masuk akal dikarenakan atas dasar apa Penggugat meminta SHGB No. 930 ditempatkan dalam status quo mengingat yang menjadi pemilik objek saat ini adalah Tergugat III yang membeli melalui proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sah dan benar, Penggugat seharusnya sadar diri jika semua permasalahan ini berawal mula dari perbuatan wanprestasi Penggugat sendiri, dimana jika Penggugat disiplin dalam membayar angsuran maka proses pengalihan piutang (cessie) ini tidak akan terjadi serta proses lelang juga tidak akan terjadi jika Penggugat membayar lunas apa yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat II dan tidak sibuk mencari celah yakni berupa rincian hutang, keberadaan surat kuasa dari kuasa hukum Tergugat II saat itu, karena terlihat Penggugat terlen dalam upayanya mencari celah dan tidak ada iktikad baik melakukan pelunasan kewajiban baik di Tergugat I ketika krediturnya Tergugat I maupun ketika kedudukan kreditur sudah beralih pada Tergugat II, oleh karena itu maka wajar dan pantas jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permintaan status quo terhadap SHGB No. 930/Gunung anyar:

**32.** Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 31 (tiga puluh satu) yang intinya Penggugat menyampaikan jika menurut Penggugat perbuatan Para Tergugat melanggar pasal 1365 KUHPerduta dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Penggugat meminta agar Tergugat V dihukum untuk mencoret nama Tergugat III pada bukti kepemilikan SHGB No. 930 dan kemudian dikembalikan menjadi atas nama Robert atau disebut juga Roberth, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa terkait narasi/karangan Penggugat yang menyebutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melanggar Pasal 1365 KUHPerduta dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sudah dibantah dan disanggah dengan disertai aturan oleh Tergugat II, terlebih Penggugat hanya mendalilkan jika perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV melanggar hukum tanpa menguraikan detail perbuatan mana yang melanggar hukum, pasal mana yang dilanggar dan bagaimana seharusnya yang benar, dan tanpa uraian lengkap tersebut maka tentu siapa saja bisa mendalilkan demikian;
- Bahwa secara nyata proses lelang sudah dilakukan secara benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan akan Tergugat II buktikan dalam proses pembuktian nanti, sehingga dapat diketahui dalam proses pembuktian nanti, apakah pelaksanaan lelang sudah benar dan sesuai

Hal. 74 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur atau tidak;

- Bahwa Tergugat II dalam jawaban diatas sudah menyanggah dalil tentang pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang menurut Penggugat terjadi perbuatan melawan hukum dan tidak sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak perlu lagi untuk diuraikan Panjang lebar lagi;
- Bahwa Penggugat nampak semena-mena dengan meminta agar bukti kepemilikan nama pemilik dikembalikan menjadi atas nama Robert, dan nama Tergugat III dicoret, padahal Penggugat sudah tidak menjalankan prestasi berupa pembayaran kewajiban, lantas bagaimana kondisi hutang dari Penggugat ? apakah dianggap seolah-olah Penggugat tidak memiliki hutang lalu sertifikat dikembalikan ke Penggugat ? yang demikian tentu merupakan keinginan dari debitur wanprestasi yang memiliki iktikad buruk yang tidak memiliki niat untuk menyelesaikan kewajibannya;
- Bahwa atas uraian diatas maka pantas dan wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak permintaan pencoretan nama Tergugat III sebagai pemilik yang sah untuk dikembalikan ke atas nama pemilik sebelumnya yakni Robert atau disebut juga Roberth;

33. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 32 (tiga puluh dua) yang intinya Penggugat menyampaikan jika oleh karena perbuatan lelang Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV cacat hukum dan melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka menurut Penggugat Penetapan Ketua PN Surabaya No. 56/EKS/2023/PN. Sby tentang Teguran (aanmaning) harus dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa pelaksanaan lelang yang melanggar/melawan hukum dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang adalah narasi/karangan Penggugat belaka dimana Penggugat sudah pasti tidak bisa membuktikan dalilnya maka dalil Penggugat tersebut sudah sepantasnya untuk diabaikan;
- Bahwa PN Surabaya tidak serta merta dan gegabah dalam mengeluarkan penetapan serta pasti sudah melalui telaah bertingkat dimulai dari Panmud Perdata, Panitera kemudian Ketua PN Surabaya sehingga Penetapan Ketua PN Surabaya No. 56/EKS/2023/PN. Sby adalah merupakan Produk hukum yang resmi dan sah yang tidak bisa diminta dibatalkan atau dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat sesuai permintaan Penggugat;
- Bahwa jika Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan Eksekusi

Hal. 75 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan seharusnya Penggugat mengajukan gugatan perlawanan terhadap Eksekusi Pengosongan dan bukan dijadikan satu dalam gugatan biasa ini, karena hal yang demikian menjadikan gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas yang mana telah Tergugat II dalilkan dalam eksepsi dalam gugatan ini;

- Bahwa Tergugat II mengetahui dengan persis jika atas objek eksekusi saat ini sudah dilakukan Eksekusi Pengosongan dan saat ini penguasaan fisik objek sudah ada pada Tergugat III selaku pemilik yang sah, sehingga dapat dikatakan gugatan Penggugat ini sudah illusoir (sia-sia);

**34.** Bahwa dalam Posita Gugatan poin nomor 33 (tiga puluh tiga) yang pada intinya Penggugat menyebutkan jika gugatannya didasarkan pada fakta-fakta otentik yang tidak terbantahkan, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan serta merta, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pasal 180 HIR serta berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Putusan Provisionil dimana Mahkamah Agung memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;

Hal. 76 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

g. okok sengketa mengenai bezitsrecht.

- Bahwa atas dasar Pasal 180 HIR tersebut diatas maka permintaan Penggugat jelas tidak dapat diterima karena termasuk kategori yang mana sesuai syarat tersebut diatas ? karena jelas yang dapat dikabulkan adalah yang didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukan oleh fakta otentik sebagaimana dalil Penggugat, mengingat suatu fakta tidaklah bersifat otentik, yang bersifat otentik adalah suatu bukti yang tertulis, dilakukan secara notariil sehingga tidak terbantahkan sifatnya;

- Bahwa mengingat pula sumber masalah ini adalah perbuatan wanprestasi dari Penggugat sendiri sehingga sampai Tergugat I mengalihkan piutang atas nama Penggugat ke Tergugat II kemudian Tergugat II memohonkan lelang eksekusi hak tanggungan ke Tergugat IV, dan ditunjuklah Tergugat III sebagai pemenang lelang serta Tergugat III telah mengajukan balik nama sertifikat ke Tergugat V, dan saat ini pemilik yang sah atas SHGB No. 930/Gunung anyar adalah Tergugat III, dan atas keseluruhan peristiwa tersebut yang menjadi sumber kesalahan adalah perbuatan wanprestasi dari Penggugat sendiri dan fakta tersebut adalah nyata dan tidak terbantahkan;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Menolak permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat.

**35.** Bahwa oleh karena proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah benar dan sudah sesuai prosedur terbukti hingga KPKNL Surabaya mengabulkan permohonan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II selaku Kreditur sampai pada lelang yang laku terjual kepada Tergugat III maka pantas dan wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan bahwa Proses Lelang sudah benar dan sesuai dengan prosedur sehingga dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut.

**36.** Bahwa terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai tentu tidak dapat dibatalkan dan hal ini sudah sesuai dengan aturan yang ada yakni :

- Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25, yang berbunyi : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”. Bahwa sehingga

Hal. 77 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jasel jika lelang sudah sesuai prosedur maka tidak bisa dibatalkan (Vide Bukti T2-51);

- Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100 angka 21 edisi tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”;

37. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan Penggugat yang tidak benar dan tidak beriktikad baik yang membawa konsekwensi gugatan ini ditolak atau dikalahkan maka sudah pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Tergugat II;
3. Menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur adalah pihak yang TIDAK BENAR DAN TIDAK MEMILIKI IKTIKAD BAIK;
4. Menyatakan bahwa proses pengalihan piutang (*cessie*) antara Tergugat I kepada Tergugat II terhadap piutang atas nama Penggugat telah dilakukan secara benar dan prosedural;
5. Menyatakan bahwa Proses Lelang sudah benar dan sesuai dengan prosedur sehingga dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;
6. Menolak permintaan ganti kerugian baik material maupun immaterial dari Penggugat;

Hal. 78 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak permintaan status quo terhadap SHGB No. 930/Gunung anyar;
  8. Menolak permintaan pencoretan nama Tergugat III sebagai pemilik yang sah untuk dikembalikan ke atas nama pemilik sebelumnya yakni Robert atau disebut juga Roberth;
  9. Menyatakan Menolak permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat;
  10. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, **Tergugat III** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertulis tanggal 26 Januari 2024, yang isinya adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

### 1. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) :

Bahwa Gugatan ini kabur (*obscur libel*), dengan alasan :

- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya ini menarik pihak Notaris / PPAT Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Kota Surabaya (Protokoler Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Kota Surabaya) sebagai Turut Tergugat I dan Notaris / PPAT M. Husain Tuasikal, SH., M.Kn, Notaris di Kota Ambon sebagai Turut Tergugat III, namun dalam Petitumnya Penggugat tidak meminta apapun dan tidak pula meminta hukuman apapun kepada pihak-pihak tersebut;
- Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin nomor 3 (tiga) meminta “ *Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH, Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*”. Permintaan pembatalan Akta Perjanjian Kredit tersebut adalah merupakan amar putusan yang bersifat hukuman (*Condemnatoir*) yang tidak dapat dimintakan ke pihak Turut Tergugat yang hanya dapat dikenakan amar putusan yang bersifat pernyataan (*Deklaratoir*), hal ini tentu menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik kronologi peristiwa sehingga tidak tepat dalam penentuan dan penarikan pihak ke dalam gugatan a quo;
- Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin nomor 4 (empat) meminta “ *Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 4 yang masing-masing dibuat tertanggal 9 Desember 2022 dibuat dihadapan Notaris Siska Febiana, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten*

Hal. 79 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Gresik in Casu Turut Tergugat IV batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*". Permintaan pembatalan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut adalah merupakan amar putusan yang bersifat hukuman (*Condemnatoir*) yang tidak dapat dimintakan ke pihak Turut Tergugat yang hanya dapat dikenakan amar putusan yang bersifat pernyataan (*Deklaratoir*), hal ini tentu menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik kronologi peristiwa sehingga tidak tepat dalam penentuan dan penarikan pihak ke dalam gugatan a quo;

- Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin nomor 6 (enam) meminta " *Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 08/2014 yang dibuat dihadapan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokoler Maria Lucia Lindhajany, SH, M.Kn, PPAT di Surabaya in Casu Turut Tergugat I dengan segala akibat hukumnya*". Permintaan pembatalan, tidak sah dan tidak mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan amar putusan yang bersifat hukuman (*Condemnatoir*) yang tidak dapat dimintakan ke pihak Turut Tergugat yang hanya dapat dikenakan amar putusan yang bersifat pernyataan (*Deklaratoir*), hal ini tentu menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik kronologi peristiwa sehingga tidak tepat dalam penentuan dan penarikan pihak ke dalam gugatan a quo;
- Bahwa Penggugat dalam Petitumnya poin nomor 3 (tiga) meminta " *Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH, Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*", namun Penggugat tidak meminta Akta Perjanjian sebelumnya sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat nomor 2 (dua) mengingat Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 tidak akan ada jika tidak ada Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana disampaikan oleh Penggugat sendiri dalam Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua), Penggugat juga tidak menguraikan dengan jelas apakah antara Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua) dengan Akta Perjanjian Kredit nomor 40 dan 41 apakah berkaitan atau tidak, hal ini jelas suatu bentuk gugatan yang kabur dan tidak jelas;
- Bahwa Penggugat yang meminta batalnya Perjanjian Kredit No 40

Hal. 80 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 41 sebagaimana Petitum Gugatan Penggugat poin nomor 3 (tiga), batalnya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 4 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV (Petitum Penggugat nomor 4), tidak sah dan tidak mengikat pelaksanaan lelang (Petitum Penggugat poin nomor 12), batalnya perbuatan balik nama (Petitum Penggugat poin nomor 13 dan 14), namun Penggugat tidak sadar diri dan tidak meminta untuk dihukum membayar kewajibannya, hal ini jelas menunjukkan Penggugat hanya meminta saja namun tidak paham akan keharusan menjalankan kewajibannya yakni membayar hutang yang mana kondisi hutang Penggugat sudah macet dan wanprestasi, atau apakah Penggugat merasa tidak memiliki hutang ? atau apakah Penggugat meminta batal Perjanjian Kredit karena tidak mau membayar hutang? hal ini tentu menunjukkan gugatan ini adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas;

- Bahwa Perihal Gugatan ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun mencermati isi gugatan yang sangat kacau ini karena jelas menarik pihak-pihak dari awal dalam Perjanjian Kredit dimana Penggugat juga meminta pembatalan Akta Perjanjian Kredit sehingga gugatan ini menjadi tidak jelas arahnya seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap proses awal dalam perikatan kredit barulah ketika terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, Penggugat dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pengalihan piutang, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maupun peralihan hak, serta pembatalan Penetapan Ketua PN Surabaya terkait Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, karena jika seluruh materi gugatan dicampuradukkan akan membuat gugatan menjadi tidak jelas dan gugatan yang ada menjadi kabur;
- Bahwa terdapat SEMA Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

Hal. 81 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III, menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa Tergugat III menjadi peserta dan pemenang lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tri Ayu Wulansari (Tergugat II) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya pada hari Kamis, 30 Maret 2023 terhadap objek debitur yakni CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat), dengan objek yaitu :

“ Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya tersebut dalam SHGB No. 930/Kel. Gunung Anyar, LT. 168 m<sup>2</sup> an. Octavianus Stevie Lianto (Tergugat III) (Dahulu atas Robert atau ditulis juga Roberth), terletak di Kel. Gunung Anyar, Kec. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, setempat dikenal dengan terletak di Jalan Gianyar Blok C7 No. 35, Gunung Anyar, Surabaya“ (Vide Bukti T3-1)

dan dikeluarkan Kutipan Risalah Lelang No. 618/45/2023 tanggal 04 April 2023 (Vide Bukti T1-2) dan Kuitansi Lelang No. KW-173/KNL.1001/2023 tanggal 30 Maret 2023 (Vide Bukti T3-3) ;

3. Bahwa saat ini Tergugat III sedang mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose Risalah Lelang No. 618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023 (Vide Bukti T3-4) yang terdapat Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) yang bersifat Eksekutorial sebagai upaya pemenang lelang sebagai pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang untuk dapat memperoleh hak-haknya secara penuh yakni penguasaan fisik atas objek yang telah dibelinya dalam lelang tersebut;

4. Bahwa setelah itu Tergugat III mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan melalui kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini melalui suratnya dengan No. Surat 01/S-PN/SBY/OSL/V/2023, tertanggal 04 Mei 2023, perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan (Vide Bukti T3-5), bahwa upaya ini dilakukan karena Tergugat III mengambil upaya yang sesuai hukum dan prosedural yakni melalui Eksekusi Pengosongan pada Pengadilan Negeri Surabaya;

5. Bahwa tindak lanjut atas pengajuan permohonan Eksekusi

Hal. 82 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengosongan dari Tergugat III, Bapak Ketua PN Surabaya mengabulkan dan memberikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 56/EKS/2023/PN.Sby (Vide Bukti T3-6) adalah Penetapan untuk Teguran / *Aanmaning* kepada Termohon Eksekusi dalam hal ini Direktur dari Penggugat, sedangkan pelaksanaan teguran / *aanmaning* dijadwalkan pada hari Rabu tanggal 07 Juni 2023, Pemohon Eksekusi dalam hal ini Tergugat III hadir diwakili kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini, Termohon Eksekusi dalam hal ini Direktur dari Penggugat juga hadir dan didampingi oleh kuasa hukumnya yang sama juga dalam perkara ini, saat itu diberikan disampaikan oleh Bapak Ketua PN Surabaya bahwa Termohon Eksekusi (Penggugat) dianggap sudah ditegur;

6. Bahwa Tergugat III selaku Pemohon Eksekusi Pengosongan mengajukan Surat perihal Lanjutan Permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan perkara No. 56/EKS/2023/PN. Sby, tertanggal 26 Juni 2023, dengan No. Surat : 02/S-PN/SBY/OSL/VI/2023 kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (Vide Bukti T3-7);

7. Bahwa atas dasar permohonan lanjutan dari Tergugat III tersebut (Vide Bukti T3-7) maka Bapak Ketua PN Surabaya mengabulkan dan mengeluarkan Penetapan No. 56/EKS/2023/PN. Sby tentang Penetapan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa tertanggal 10 Juli 2023 yang pada intinya Bapak Ketua PN Surabaya mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi dan memerintahkan kepada Panitera PN Surabaya atau jika berhalangan dapat diganti oleh Wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang dewasa dan cakap untuk melaksanakan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti T3-8);

8. Bahwa atas tindak lanjut dari adanya Penetapan Eksekusi Pengosongan dari Bapak Ketua PN Surabaya tersebut maka Panitera PN Surabaya membuat surat sebagai berikut :

- Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 56/EKS/2023/PN. SBY, dengan No. Surat : W14.U1/10294/Hk.02/7/2023 tertanggal 17 Juli 2023, ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Gunung Anyar Surabaya yang pada intinya pihak PN Surabaya mengundang terkait adanya rapat koordinasi untuk pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti T3-9);
- Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 56/EKS/2023/PN. SBY, dengan No. Surat : W14.U1/10295/Hk.02/7/2023 tertanggal 17 Juli 2023, ditujukan kepada Camat Gununganyar Surabaya dan Lurah Gununganyar Surabaya yang pada intinya pihak PN Surabaya

Hal. 83 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengundang terkait adanya rapat koordinasi untuk pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti T3-10);

9. Bahwa Tergugat III (Pemohon Eksekusi) membuat surat perihal Permohonan Bantuan Mediasi oleh Binmas Pra-Eksekusi Pengosongan, No : 01/S-Polres-Sby/SBY/OSL/VII/2023, tanggal 17 Juli 2023 (Vide Bukti T3-11) yang ditujukan kepada Bapak Kapolrestabes Surabaya dan terhadap surat tersebut, Pihak Polrestabes Surabaya menerima dan mengadakan Rapat Mediasi/Sosialisasi Pra Eksekusi melalui suratnya dengan no surat : B/2687/VII/OPS.4.5./2023 tertanggal 21 Juli 2023 yang pada intinya pada hari Jumat tanggal 28 Juli 2023 diadakan rapat mediasi/sosialisasi pra eksekusi menjelang pelaksanaan eksekusi pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti T3-12);

10. Bahwa dalam pelaksanaan Rapat Mediasi / Sosialisasi Pra Eksekusi tersebut beberapa pihak hadir termasuk pihak Pemohon Eksekusi (Tergugat III) namun pihak Termohon Eksekusi (Penggugat) tidak hadir dan mengirimkan surat No : 30/RWR/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023, perihal : Surat keberatan eksekusi (Vide Bukti T3-13) dan setelah selesai pelaksanaan sosialisasi tersebut, para undangan menerima Resume Sosialisasi Pra Eksekusi (Vide Bukti T3-14), dan setelah pelaksanaan sosialisasi tersebut masih tidak terdapat penyelesaian yang baik, maka jelas Penggugat (Termohon Eksekusi) memang tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan perkara ini;

11. Bahwa atas objek milik Tergugat III yang berada dalam penguasaan Penggugat telah dilakukan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 15 Agustus 2023 hari Selasa, berkaitan dengan hal tersebut maka kami uraikan bukti-bukti antara lain :

- Surat Mohon Bantuan pengamanan untuk eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 56/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/11064/Hk.02/7/2023 tertanggal 31 Juli 2023 yang ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Gunung Anyar Surabaya (Vide Bukti T3-15);
- Surat Mohon Bantuan pengamanan untuk eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 56/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/11065/Hk.02/7/2023 tertanggal 31 Juli 2023 yang ditujukan kepada Camat Gunung Anyar Surabaya dan Lurah Gunung Anyar Surabaya, Ketua RT & Ketua RW Wilayah Perum Puri Mas Jl. Gianyar 8 Blok C7 No. 35 Gunung Anyar di Surabaya (Vide Bukti T3-16);
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara

Hal. 84 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 56/EKS/2023/PN.Sby, dengan No Surat W14.U1/11066/Hk.02/7/2023 tertanggal 31 Juli 2023 kepada Sdr. Robert atau ditulis juga Roberth dan/atau Penghuni objek yang terletak di Perum Puri Mas, Jl. Gianyar 8 Blok C7 No. 35 Gunung Anyar di Surabaya (Vide Bukti T3-17);

- Berita Acara Eksekusi Pengosongan Perkara No. 56/EKS/2023/PN.SBY tertanggal 15 Agustus 2023 (Vide Bukti T3-18);

12. Bahwa saat ini proses Eksekusi Pengosongan sudah selesai dan penguasaan fisik objek sudah ada pada Tergugat III sebagai pemilik objek yang sah sehingga gugatan Penggugat sebenarnya sudah *illusoir* (sia-sia);

13. Bahwa terkait dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan Penggugat poin nomor 1 (satu) sampai dengan 18 (delapan belas) merupakan kronologi awal mula pinjaman Penggugat ke Tergugat I, sampai mengajukan tambahan fasilitas pinjaman yang dilakukan beberapa kali sampai ditandatangani perubahan/perpanjangan perjanjian kredit, sampai pada Tergugat I yang mengalihkan piutang Penggugat ke Tergugat II atas perbuatan wanprestasi dari Penggugat sendiri, kemudian karena perbuatan wanprestasi tersebut masih terulang ketika Krediturnya adalah Tergugat II, sehingga Tergugat II menempuh Upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat IV yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III;

14. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 19 (sembilan belas) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Penggugat mendapatkan panggilan aanmaning melalui PN Surabaya yang diajukan oleh Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang, menurut Penggugat, hal ini merugikan Penggugat dan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV telah tidak transparan kepada Penggugat dan menurut Penggugat melanggar asas keterbukaan, mengingat sampai sekarang, Penggugat tidak menerima surat pemberitahuan lelang, bagaimana proses dilakukan, dan berapa harga lelang yang ditetapkan dan menurut Penggugat ini adalah iktikad buruk dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV untuk merugikan Penggugat dengan cara tidak transparan dan membuat proses pelelangan menjadi sangat tidak jelas dan tidak transparan, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa proses lelang tidak mungkin dilakukan secara tidak transparan karena Tergugat II harus membuat beberapa produk seperti pengumuman pertama berupa selebaran dan pengumuman

Hal. 85 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua di harian surat kabar yang beredar di objek lelang serta Tergugat II juga membuat surat perihal undangan terakhir penyelesaian kewajiban saudara dan surat pemberitahuan lelang serta membuat SKPT Lelang yang keseluruhan syarat tersebut merupakan syarat wajib yang harus ada saat pelaksanaan lelang, yang apabila tidak ada satupun syarat tersebut maka pelaksanaan lelang tidak bisa dijalankan dan dibatalkan oleh Tergugat IV, syarat-syarat tersebut juga memenuhi asas publisitas;

- Bahwa Penggugat yang sedari awal merasa tidak mengakui proses pengalihan piutang (cessie) sebagaimana pengakuan Penggugat dalam Posita Gugatan ini poin nomor 17 (tujuh belas) maka bisa saja ini lah yang menjadi sebab Penggugat tidak melakukan penyelesaian berupa kewajiban untuk pelunasan seluruh hutangnya kepada Tergugat II;
- Bahwa upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah upaya hukum terakhir yang ditempuh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Vide Bukti T3-19) yang berbunyi : “ *apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”, sehingga jelas aturan hukum yang melindungi pelaksanaan lelang, dimana Tergugat II menempuh upaya lelang karena upaya penyelesaian dengan cara baik-baik sudah tidak lagi dimungkinkan;
- Bahwa upaya penyelesaian secara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pasti selalu disampaikan Tergugat II selaku kreditur yang menerima pengalihan dalam setiap surat peringatan yang dikirimkan ke Penggugat dan pasti tidak pernah diperhatikan oleh Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian hal tersebut diatas jelas jika pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur yang ada dikarenakan jika ada prosedur yang tidak benar maka pasti Tergugat IV selaku pelaksana lelang tidak akan menjalankan pelaksanaan lelang sampai pada ditunjuknya Tergugat III sebagai pemenang lelang yang sah;
- Bahwa karena sudah memenangkan lelang maka tentu wajar jika Tergugat III sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa kemudian mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan untuk memperoleh

Hal. 86 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan fisik atas objek yang dibelinya sehingga kemudian dikabulkan oleh Bapak Ketua PN Surabaya melalui Penetapan No. 56/EKS/2023/PN. Sby tersebut dan permohonan Eksekusi Pengosongan tersebut adalah sebagai bentuk perlindungan hukum Negara dari pemenang lelang yang dikualifikasikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang;

15. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 20 (dua puluh) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Penggugat telah mengajukan pemblokiran pada Tergugat V terhadap SHGB No. 930/Kel. Gunung Anyar, pada tanggal 3 Maret 2023 dan pemblokiran tersebut berlaku 30 (tiga puluh) hari yakni berakhir tanggal 1 April 2023 namun Tergugat IV melaksanakan lelang pada tanggal 30 Maret 2023 berdasarkan Grose Risalah Lelang No. 618/45/2023, sehingga menurut Penggugat adalah melanggar hukum karena lelang dilakukan pada saat dalam masa pemblokiran, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial dan berlaku sebagai Grosse Acte Hypotik sepanjang mengenai Hak Atas Tanah (Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dapat dijalankan sekalipun terdapat gugatan, gugatan pun dapat tetap dijalankan terlebih hanya sekedar blokir, perlu Penggugat ketahui, Sita Jaminan pun tidak dapat dikenakan jika dalam hak atas tanah terdapat catatan Hak Tanggungan terlebih yang hanya sekedar blokir;
- Bahwa dapat dibayangkan jika banyak Debitur dengan karakter kurang baik seperti Penggugat yang tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan pinjamannya namun juga tidak ada iktikad baik menjual sendiri jaminannya namun juga tidak mau jaminannya dilelang dengan melakukan berbagai macam cara termasuk blokir, dan mengajukan gugatan, jika hal yang demikian menyebabkan lelang terhenti maka dimana kepastian hukum dan keadilan bagi Kreditur, sehingga jelas Negara sudah melindungi hal tersebut dengan tidak terlalu memberikan peluang bagi karakter Debitur yang demikian;

16. Bahwa Penggugat terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 21 (dua puluh satu) dan 22 (dua puluh dua) yang intinya

Hal. 87 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menyampaikan jika perolehan lelang Tergugat III atas objek sengketa adalah Rp. 1.036.000.000,- sedangkan nilai appraisal Rp. 2.400.000.000,- dengan demikian jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, tidak realistis dan melanggar asas kepatuhan dan oleh karenanya Penggugat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, II, III, dan IV yang telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan sedangkan perbuatan Tergugat IV yang melakukan lelang dibawah harga pasar jauh dari pasaran umum telah melanggar Yurisprudiensi MARI No. 112K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang menyatakan “bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh rendah dari nilai objeknya” dan Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa mengenai harga lelang akan Tergugat III sampaikan dasar hukumnya, yakni sebagai berikut :

## MENGENAI HARGA LELANG DAN APRAISAL :

A. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti T3-20).

Penjual/Kreditur dalam hal ini Tergugat II, Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur (Tergugat II) dan tidak diperlukan pemberitahuan/koordinasi apalagi persetujuan dengan pemilik barang (Penggugat), seharusnya jika Penggugat memang ingin harga objek yang bagus maka Penggugat dapat melakukan upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dapat maka inisiatif tersebut diperlihatkan kepada Kreditur, bagaimana jika Penggugat tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela? maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

B. - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai

Hal. 88 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49 a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti T3-20).

- Dalam hal ini objek yang dahulu milik Penggugat telah dilelang untuk harga limit dibawah batas limit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Kreditur (Tergugat II) masih tetap menggunakan Kantor Jasa Penilai Independen (KJPP) yang memiliki metode dalam penilaiannya yang memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku, artinya Tergugat II selaku Kreditur dimungkinkan menetapkan sendiri nilai limit karena nilai jaminan yang berada dibawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Tergugat II masih tetap menggunakan KJPP artinya Tergugat II sangat fair dalam penentuan harga limit agar tidak dikesankan adanya permainan dalam penentuan harga limit, jika Penggugat ingin harga yang bagus tentu memiliki iktikad baik untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut dengan harga yang wajar sesuai dengan kondisi yang ada yang dialami oleh Penggugat, namun yang terjadi faktanya adalah Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya di Tergugat II.

Bahwa Tergugat II akan buktikan dalam proses pembuktian jika penentuan nilai lelang adalah sudah benar dan tepat yakni menggunakan appraisal dari pihak KJPP independent dan nilai tersebut tidak dibawah nilai likuidasi dalam appraisal tersebut sehingga tentang nilai limit sudah benar dan sesuai dengan aturan, bahwa jika Penggugat merasa harga lelang jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, tidak realistis dan melanggar asas kepatutan adalah sudah jelas dan wajar mengingat Penggugat adalah debitur yang jaminannya dilelang, sehingga tidak heran dalil yang demikian

Hal. 89 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan karena Debitur yang wanprestasi seluruhnya menyampaikan perihal harga lelang yang terlalu murah namun lupa akan kewajiban dari pihak yang berhutang adalah membayar dan melunasi hutangnya dan mengesankan diri seolah-olah sebagai korban padahal jika Debitur tidak melakukan perbuatan wanprestasi maka tidak akan mungkin ada lelang, dimana lelang adalah solusi untuk mengambil pelunasan dengan penjualan jaminan melalui lelang yang terbuka untuk umum, pengertian ini diharapkan membuka mata Penggugat jika sesungguhnya semua ini munculnya adalah dari perbuatan wanprestasi Penggugat sendiri;

- Bahwa Yurisprudensi MARI dari Penggugat tersebut adalah berdasarkan putusan tahun 1999 dimana saat itu masih belum ada aturan yang mengatur teknis pelaksanaan lelang berbeda dengan sekarang yang sudah ada PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang yang mengatur jelas dan lengkap setiap tahapan dan teknis pelaksanaan lelang termasuk pada dasar pengaturan harga lelang sehingga tentu Yurisprudensi tersebut sudah tidak lagi relevan diterapkan dalam perkara ini;
- Bahwa ketika menerima permohonan lelang maka pasti Tergugat IV sudah melakukan pengecekan berkas sebelum memberikan penetapan jadwal lelang meliputi apakah nilai limit lelang dari Tergugat II sudah sesuai dengan appraisal dari KJPP yang dilampirkan dalam permohonan lelang, dan tentu nilai limit lelang tersebut tidak dibawah nilai likuidasi dalam appraisal tersebut;
- Bahwa Tergugat III pada saat anmaning memang mengakui telah membeli objek sengketa seharga Rp. 1.036.000.000,- namun Tergugat III tidak pernah menyampaikan jika harga tersebut di bawah pasar, mengingat jika harga dibawah pasar maka pasti banyak yang ikut menjadi peserta lelang namun nyatanya peserta lelang adalah Tergugat III saja dan tidak ada peserta lainnya, artinya harga lelang tidak bisa dianggap murah jika memperhitungkan biaya lainnya seperti biaya pajak dan biaya eksekusi pengosongan, karena lelang dijual dalam kondisi apa adanya;
- Bahwa jelas dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah dijalankan dengan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada maka haruslah dinyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari

Hal. 90 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pelaksanaan lelang ini:

17. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 23 (dua puluh tiga) dan 24 (dua puluh empat) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sampai pada pelaksanaan lelang yang laku terjual ke Tergugat III, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menyampaikan Tergugat I tidak memberikan perincian besarnya hutang Penggugat, maka Tergugat III menjawab sebagai berikut :

- Bahwa tidak mungkin Tergugat I selaku Kreditur tidak memberikan rincian, dikarenakan memang Kreditur wajib memberikan rincian ke Debitur dan Kreditur juga ingin hutang Debitur lunas, yang menjadi pertanyaan apakah Debitur (Penggugat) sudah mengajukan permintaan rincian hutang secara tertulis ke Penggugat, yang juga menjadi masalah apakah setelah diberikan rincian hutang, Debitur (Penggugat) melakukan pelunasan? Dan jika setelah dilakukan pengalihan piutang tentu secara logika kewenangan pemberian rincian hutang ada pada Tergugat II, mengingat kedudukan Kreditur sudah beralih dari Tergugat I ke Tergugat II;

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat setelah dilakukan pengalihan piutang (Cessie) kepada Tergugat II, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa sangat pasti klausul pengalihan piutang ini sebelumnya telah disepakati antara Penggugat selaku Debitur dan Kreditur selaku Tergugat I dalam setiap Perjanjian Kredit yang ditandatangani antara para pihak dan dilakukan dengan jalan membuat akta notariil serta telah ada pemberitahuan setelah pelaksanaan pengalihan piutang;
- Bahwa secara logika akal sehat yang namanya pemberitahuan pengalihan piutang (cessie) pasti dilaksanakan setelah pengalihan piutang (cessie) tersebut terjadi karena klausul pengalihan piutang sudah disepakati dalam perjanjian kredit;
- Bahwa Penggugat tidak perlu mempersoalkan perihal pengalihan piutang (cessie) dikarenakan pengalihan piutang

Hal. 91 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Cessie) ini hanya kedudukan Kreditur saja yang berganti dari semula Tergugat I menjadi Tergugat II dan Penggugat masih tetap dapat melakukan pelunasan sekalipun kedudukan Kreditur adalah Tergugat II, Tergugat II pun dapat mengeluarkan roya untuk menghapus Hak Tanggungan yang ada, namun yang menjadi permasalahan adalah apakah Penggugat selaku Debitur melakukan pelunasan ketika Krediturnya adalah Tergugat II, faktanya Penggugat juga tidak melakukan pembayaran dan pelunasan baik ketika Krediturnya di Tergugat I maupun Tergugat II.

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat II melakukan penagihan sebesar Rp. 888.022.936,16,- menurut Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat yang sudah wanprestasi namun menyampaikan dalil yang mengada-ada, rincian hutang sebesar Rp. 888.022.936,16,- tersebut sudah pasti benar namun pasti Penggugat juga tidak melakukan pelunasan sehingga Tergugat II menempuh Upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat IV melakukan lelang dilakukan secara tidak transparan tanpa adanya pemberitahuan kapan lelang dilakukan, berapa harga limit lelang, apakah sudah dilakukan appraisal, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang, karena yang memohonkan lelang adalah Tergugat II selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dalil ini menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik tentang proses pengalihan piutang (Cessie) maupun tentang Hak Tanggungan sehingga dalilnya menjadi tidak tepat;
- Bahwa pasti tidak benar Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV tanpa ada pemberitahuan lelang, mengingat pemberitahuan lelang adalah hal yang wajib dan jika tidak ada pemberitahuan lelang maka pelaksanaan lelang dapat dibatalkan;
- Bahwa harga limit lelang juga pasti ditetapkan dengan menggunakan jasa appraisal KJPP independent walaupun seharusnya tidak wajib, karena harga limit lelang yang dibawah

Hal. 92 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 5.000.000.000,-

## **MENGENAI HARGA LELANG DAN APRAISAL :**

C. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti T3-20).

Penjual/Kreditur dalam hal ini Tergugat II, Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur (Tergugat II) dan tidak diperlukan pemberitahuan/koordinasi apalagi persetujuan dengan pemilik barang (Penggugat), seharusnya jika Penggugat memang ingin harga objek yang bagus maka Penggugat dapat melakukan upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dapat maka inisiatif tersebut diperlihatkan kepada Kreditur, bagaimana jika Penggugat tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela?maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

D. - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ”;

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49 a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti T3-20).

- Dalam hal ini objek yang dahulu milik Penggugat telah dilelang untuk harga limit dibawah batas limit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Kreditur (Tergugat II) masih tetap menggunakan Kantor Jasa Penilai Independen (KJPP) yang memiliki metode dalam

Hal. 93 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilaiannya yang memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku, artinya Tergugat II selaku Kreditur dimungkinkan menetapkan sendiri nilai limit karena nilai jaminan yang berada dibawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), namun Tergugat II masih tetap menggunakan KJPP artinya Tergugat II sangat fair dalam penentuan harga limit agar tidak dikesankan adanya permainan dalam penentuan harga limit, jika Penggugat ingin harga yang bagus tentu memiliki iktikad baik untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut dengan harga yang wajar sesuai dengan kondisi yang ada yang dialami oleh Penggugat, namun yang terjadi faktanya adalah Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya di Tergugat II.

- Bahwa jelas dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah dijalankan dengan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada maka haruslah dinyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini;
- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang melalui Tergugat IV dan sudah dibalik namakan ke Tergugat III tanpa adanya pemberitahuan dan hingga terjadinya balik nama saat ini Penggugat tidak mengetahui berapa nilai limit atas objek perkara, maka Tergugat II jawab sebagai berikut :
  - Bahwa Penggugat yang tidak paham dengan proses pengalihan piutang (Cessie) dan tentang Hak Tanggungan kembali mengulangi dalil yang salah sebagaimana sebelumnya, dimana jelas Tergugat I tidak menjalankan lelang dikarenakan kedudukan kreditur telah beralih ke Tergugat II sehingga Tergugat II lah sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan sehingga yang memohonkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah Tergugat II dan bukan Tergugat I, hal ini kami sampaikan dan ulangi lagi agar Penggugat menjadi paham;
  - Bahwa untuk pemberitahuan setelah lelang bukanlah suatu hal yang wajib dikarenakan Tergugat II selaku kreditur sudah pasti mengirimkan surat pemberitahuan lelang dan pada saat pelaksanaan lelang dimungkinkan Penggugat selaku Debitur

Hal. 94 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk hadir dalam pelaksanaan lelang tersebut, sehingga Penggugat dapat mengetahui hasil pelaksanaan lelang tersebut karena memang pelaksanaan lelang sifatnya terbuka dan dapat diketahui umum, namun nyatanya Penggugat tidak hadir dalam pelaksanaan lelang, dan dalil Penggugat ini tidak lain adalah dalil yang hanya dicari-cari saja;

- Bahwa terkait balik nama sertifikat bukti kepemilikan tentu jika berkas permohonan peralihan hak lelang sudah lengkap tentu berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 Tentang Pemindahan Hak dengan Lelang (Vide Bukti T3-21), Tergugat V harus memproses dan menjalankan permohonan peralihan hak (lelang) dari Tergugat III selaku pemenang lelang yang tentu jika tidak dijalankan maka justru Tergugat V yang menyalahi aturan;
- Bahwa Penggugat menyampaikan jika Tergugat IV melakukan lelang pada saat obyek sengketa masih dalam periode masa pemblokiran, maka Tergugat III jawab :
  - Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan memiliki kekuatan eksekutorial dan berlaku sebagai Grosse Acte Hypotik sepanjang mengenai Hak Atas Tanah (Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dapat dijalankan sekalipun terdapat gugatan, gugatan pun dapat tetap dijalankan terlebih hanya sekedar blokir, perlu Penggugat ketahui, Sita Jaminan pun tidak dapat dikenakan jika dalam hak atas tanah terdapat catatan Hak Tanggungan terlebih yang hanya sekedar blokir;
  - Bahwa dengan adanya blokir tidak termasuk dari salah satu dari beberapa hal yang dapat menangguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bahkan dengan adanya gugatan sekalipun maka lelang tidak akan ditangguhkan, karena jika seluruh debitur yang dilelang mengajukan blokir atau gugatan maka pelaksanaan lelang ditangguhkan maka tentu Kreditur yang akan mengalami kerugian dan tidak ada keadilan serta kepastian hukum;

Hal. 95 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 24 (dua puluh empat) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta dengan tidak adanya surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat dan tidak transparan namun faktanya Tergugat IV telah mengeluarkan risalah lelang ke Tergugat III dan dilanjutkan balik nama oleh Tergugat V terhadap SHGB No. 930, dan Tergugat IV melaksanakan lelang ketika masih dalam periode masa pemblokiran, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat yang menyebutkan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, seharusnya Penggugat menjelaskan dengan detail perbuatan mana yang dilanggar dan bagaimana perbuatan yang seharusnya dan melanggar pasal yang mana, karena dalil Penggugat seharusnya jelas dan detail guna membuktikan apa yang menjadi dalil perbuatan melawan hukum menurut Penggugat;
- Bahwa Penggugat jelas tidak paham dengan selalu menyebut peran dan kewenangan Tergugat I yang selalu disebutkan namun juga tidak diuraikan dengan jelas perbuatan apa yang dilakukan Tergugat I dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, hal ini menunjukkan jika Penggugat tidak paham dengan baik tentang pengalihan piutang (Cessie) maupun seluk beluk tentang Hak Tanggungan;
- Bahwa Tergugat I memang berperan dalam pengalihan piutang (Cessie) antara Tergugat I kepada Tergugat II namun ketika pelaksanaan lelang tidak ada peran Tergugat I dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, namun Penggugat selalu menyebutkan Tergugat I telah melakukan lelang, padahal dalil tersebut sangat tidak benar;
- Bahwa jika memang Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang maka sudah menjadi kewajiban jika Tergugat IV harus mengeluarkan risalah lelang karena Tergugat III memang pemenang lelang yang sah;
- Bahwa Tergugat III yang menjadi pemenang lelang sudah menjadi kewajiban jika permohonan peralihan hak karena lelang harus dan wajib diterima oleh Tergugat V karena sudah sesuai

Hal. 96 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 Tentang Pemindahan Hak dengan Lelang (Vide Bukti T3-21);

- Bahwa untuk dalil Tergugat IV melakukan lelang pada saat objek masih dalam periode masa pemblokiran sudah Tergugat III jawab diatas sehingga tidak perlu dijawab panjang lebar lagi;

18. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 25 (dua puluh lima) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Tindakan Tergugat I yang tidak pernah memberikan perincian secara jelas berapa hutang Penggugat, menurut Penggugat melanggar ketentuan Pasal 38 POJK No. 6/POJK.07/2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa tidak mungkin Tergugat I tidak memberikan permintaan rincian hutang dari Penggugat, namun yang menjadi persoalan, apakah permintaan itu dilakukan secara tertulis ? dan apakah permintaan itu dilakukan sebelum atau sesudah pengalihan piutang (cessie) ?; Tergugat I jika dalam posisinya sebagai kreditur maka tentu tidak akan keberatan memberikan rincian hutang ke Penggugat dengan harapan akan dilakukan pelunasan begitu pula jika Krediturnya dalah Tergugat II tentu juga tidak akan keberatan memberikan rincian hutang karena pemberian rincian hutang tersebut diberikan dengan harapan akan dilakukan pelunasan;
- Bahwa Tergugat II pun sudah memberikan rincian hutang ketika Penggugat datang ke kantor kuasa hukum Tergugat II pada tanggal 06 Januari 2023, sebagaimana pengakuan Penggugat sendiri dan memang Penggugat selaku Debitur berhak untuk tahu jumlah hutangnya sehingga tentu tidak ada yang ditutup-tutupi dari Debitur;
- Bahwa jika permintaan rincian hutang tersebut dilakukan setelah pengalihan piutang (cessie) maka tentu ada kemungkinan Tergugat I tidak akan bisa memberikan rincian hutang terbaru mengingat posisi kreditur sudah tidak pada Tergugat I serta posisi jaminan berupa bukti kepemilikan yakni SHGB No. 930 juga sudah tidak berada di Tergugat I;

19. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 26 (dua puluh enam) dan poin nomor 27 (dua puluh tujuh) yang intinya Penggugat menyampaikan jika Penggugat menolak Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 dimana menurut Penggugat, Tergugat I berjanji memberikan

Hal. 97 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- namun menurut Penggugat hingga saat ini tidak diterima oleh Penggugat serta Penggugat telah melakukan pelunasan pinjaman namun Tergugat I tidak melakukan royas atas SHGB No. 930 dan tidak memberikan surat keterangan lunas dan pada saat menandatangani perjanjian dipaksa oleh Tergugat I dan ditipu atas tindakan Tergugat I, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat selaku Debitur menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40, tanggal 30 Januari 2019, di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota ambon, yang pada intinya Tergugat I memberikan modal kerja kepada Penggugat selaku Debitur dengan nominal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja, klausul ini tercantum dalam Akta tersebut Pasal 1 (satu);
- Bahwa benar Penggugat selaku Debitur menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 41, tanggal 30 Januari 2019, di hadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota ambon, yang pada intinya Tergugat I memberikan modal kerja kepada Penggugat selaku Debitur dengan nominal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal kerja, klausul ini tercantum dalam Akta tersebut Pasal 1 (satu);
- Bahwa Tergugat III meragukan keterangan Penggugat yang menyampaikan tidak pernah menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- sebagaimana Posita Penggugat poin nomor 6 (enam), mengingat pinjaman Kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 bukanlah pinjaman kredit pertama, sehingga ada peluang / kemungkinan sebagai berikut :
  - Pinjaman yang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 76 dan 77, adalah bersumber dari pinjaman yang lama termasuk pokok, bunga dan denda dalam perjanjian kredit yang lama yang dijadikan pokok pinjaman dalam Akta Perjanjian Kredit baru No. 40 dan 41, artinya pinjaman tersebut sudah diterima dan digunakan oleh Penggugat;
  - Bahwa jika mencermati gugatan yang dahulu pernah diajukan oleh Penggugat dalam perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby, Posita Gugatan Penggugat poin nomor 6 (enam) menyampaikan bahwa : *".....Tergugat I melakukan penambahan perjanjian atau pembaharuan utang kepada Penggugat dan Penggugat sudah menandatangani perjanjian kredit a quo..."*;

Hal. 98 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Vide Bukti T3-22), hal ini semakin logis dan mengarah benar sesuai dengan pengakuan Penggugat jika Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 adalah penambahan perjanjian dan pembaharuan utang Penggugat yang lama dalam Akta Perjanjian Kredit No. 76 dan 77 sebagaimana pengakuan Penggugat namun pengakuan Penggugat tersebut sudah tidak lagi diakui lagi dalam gugatan a quo;

- Bahwa jika memang Penggugat tidak pernah menerima penambahan fasilitas pinjaman kredit maka mengapa Penggugat baru menyampaikan protes ke Tergugat I dalam gugatan ini, mengapa tidak menyampaikan sejak dahulu beberapa saat setelah penandatanganan akta Perjanjian Kredit? Bukankah saat pendatanganannya akta dibacakan isi akta ?artinya Penggugat tahu bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 maka Penggugat akan menerima fasilitas penambahan kredit tambahan sebesar Rp. 1.000.000.000,-, mengapa baru protes sekarang, dalil Penggugat ini menjadi sangat tidak logis dan diluar nalar akal sehat ;
- Bahwa Penggugat juga menyebutkan telah melakukan pelunasan pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 10 (sepuluh), hal ini tentu menjadi semakin tidak logis dan tidak masuk dalam akal sehat, jika telah lunas maka mengapa Penggugat tidak menuntut penyerahan jaminan sertifikat dan mengapa pula Tergugat I masih menahan dan tidak menyerahkan jaminan milik Penggugat ?, hal ini jelas menunjukkan Penggugat memang secara nyata belum lunas pinjamannya ke Tergugat I;
- Bahwa akan sangat tidak logis jika Penggugat selaku Debitur sudah menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan menerima fasilitas kredit namun ketika mengalami wanprestasi, Penggugat menyampaikan jika saat penandatanganan perjanjian tersebut dalam keadaan dipaksa dan merasa ditipu oleh Tergugat I, jelas dalil yang demikian menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang beralih macam-macam dibalik perbuatan wanprestasi-nya, hal yang demikian menurut Tergugat III, Tergugat I harus menempuh upaya hukum lanjutan terhadap Penggugat karena memang iktikadnya sudah tidak baik;
- Bahwa Penggugat yang menyampaikan jika hutangnya telah lunas

Hal. 99 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun Tergugat I tidak melakukan royas, dalil demikian jelas menunjukkan jika Penggugat tidak paham tentang Hak Tanggungan, yang melakukan royas adalah Debitur sendiri selaku pemilik sertifikat berdasarkan surat royas dari Kreditur yang apabila Debitur sudah melunasi seluruh pinjamannya kepada Kreditur namun apabila belum lunas tentu tidak akan mendapatkan surat royas maupun surat keterangan lunas, sehingga jelas disini bahwa pinjaman Debitur (Penggugat) ke Kreditur (Tergugat I) belumlah lunas sehingga Tergugat I tidak menyerahkan SHGB No. 930 yang menjadi jaminan pada Penggugat dan tidak menyerahkan surat royas maupun surat keterangan lunas pada Penggugat;

20. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 28 (dua puluh delapan) dan 29 (dua puluh Sembilan) yang intinya Penggugat menyampaikan tentang perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu melanggar hak orang lain, sehingga Penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- dengan perincian kerugian material berupa Penggugat tidak bisa memaksimalkan usaha kontraktor sebesar Rp. 1.000.000.000,- dan kehilangan aset senilai Rp. 2.400.000.000,- karena proses pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I pada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat yang kemudian oleh Tergugat II dilelang melalui Tergugat IV tanpa appraisal dan tanpa surat pemberitahuan lelang maupun kerugian immaterial sebesar Rp. 6.600.000.000,-, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa proses pengalihan piutang (cessie) telah dilakukan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara dan tidak ada satu persyaratan pun yang dilanggar, yakni pengalihan piutang (cessie) dibuat dengan akta otentik, telah disepakati, disetujui dan diakuinya sebelumnya (yakni dalam setiap Perjanjian Kredit) serta setelah dilakukan pengalihan piutang (cessie) telah dilakukan pemberitahuan pengalihan piutang baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;
- Bahwa Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi bukan dalam kapasitasnya meminta ganti kerugian mengingat sumber permasalahan ini munculnya dari Penggugat sendiri, masalah ini tidak akan muncul jika Penggugat tepat waktu dan disiplin dalam menjalankan angsuran ke Tergugat I dan hal ini harus disadari oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak melihat suatu akibat dalam suatu peristiwa namun juga harus memperhatikan apa yang menjadi sebab munculnya peristiwa tersebut;

Hal. 100 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas perbuatan wanprestasi tersebut maka permintaan ganti kerugian baik material maupun immaterial sangat tidak pantas maka wajar dan pantas jika Majelis Hakim Menolak permintaan ganti kerugian baik material maupun immaterial dari Penggugat;

21. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 30 (tiga puluh) yang intinya Penggugat menyampaikan jika perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV terhadap SHGB No. 930 dan tindakan balik nama oleh Tergugat V kepada Tergugat III cacat yuridis yang menurut Penggugat adalah untuk merugikan kepentingan Penggugat sehingga Penggugat meminta putusan provisi yakni untuk menyatakan hukum SHGB No. 930 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat III dalam status aquo sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa dalam Pasal 180 HIR tentang permintaan provisional dan putusan serta merta yang memuat syarat-syarat agar dapat dikabulkan permintaan tersebut, namun Penggugat jelas tidak memiliki syarat apapun agar permintaannya dipertimbangkan dan dapat dikabulkan termasuk tidak memiliki bukti-bukti yang sifatnya otentik dan dikuasai;
- Bahwa permintaan Penggugat tersebut merupakan hal yang tidak masuk akal dikarenakan atas dasar apa Penggugat meminta SHGB No. 930 ditempatkan dalam status quo mengingat yang menjadi pemilik objek saat ini adalah Tergugat III yang membeli melalui proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sah dan benar, Penggugat seharusnya sadar diri jika semua permasalahan ini berawal mula dari perbuatan wanprestasi Penggugat sendiri, dimana jika Penggugat disiplin dalam membayar angsuran maka proses pengalihan piutang (cessie) ini tidak akan terjadi serta proses lelang juga tidak akan terjadi jika Penggugat membayar lunas apa yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat II dan tidak sibuk mencari celah yakni berupa rincian hutang, keberadaan surat kuasa dari kuasa hukum Tergugat II saat itu, karena terlihat Penggugat terlen dalam upayanya mencari celah dan tidak ada iktikad baik melakukan pelunasan kewajiban baik di Tergugat I ketika krediturnya Tergugat I maupun ketika kedudukan kreditur sudah beralih pada Tergugat II, oleh karena itu maka wajar dan pantas jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permintaan status quo terhadap SHGB No. 930/Gunung

Hal. 101 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anyar:

22. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 31 (tiga puluh satu) yang intinya Penggugat menyampaikan jika menurut Penggugat perbuatan Para Tergugat melanggar pasal 1365 KUHPdata dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Penggugat meminta agar Tergugat V dihukum untuk mencoret nama Tergugat III pada bukti kepemilikan SHGB No. 930 dan kemudian dikembalikan menjadi atas nama Robert atau disebut juga Roberth, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa terkait narasi/karangan Penggugat yang menyebutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melanggar Pasal 1365 KUHPdata dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sudah dibantah dan disanggah dengan disertai aturan oleh Tergugat III, terlebih Penggugat hanya mendalilkan jika perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV melanggar hukum tanpa menguraikan detail perbuatan mana yang melanggar hukum, pasal mana yang dilanggar dan bagaimana seharusnya yang benar, dan tanpa uraian lengkap tersebut maka tentu siapa saja bisa mendalilkan demikian;
- Bahwa secara nyata proses lelang sudah dilakukan secara benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan akan Tergugat III buktikan dalam proses pembuktian nanti, sehingga dapat diketahui dalam proses pembuktian nanti, apakah pelaksanaan lelang sudah benar dan sesuai prosedur atau tidak;
- Bahwa Tergugat III dalam jawaban diatas sudah menyanggah dalil tentang pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang menurut Penggugat terjadi perbuatan melawan hukum dan tidak sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak perlu lagi untuk diuraikan Panjang lebar lagi;
- Bahwa Penggugat nampak semena-mena dengan meminta agar bukti kepemilikan nama pemilik dikembalikan menjadi atas nama Robert, dan nama Tergugat III dicoret, padahal Penggugat sudah tidak menjalankan prestasi berupa pembayaran kewajiban, lantas bagaimana kondisi hutang dari Penggugat ? apakah dianggap seolah-olah Penggugat tidak memiliki hutang lalu sertifikat dikembalikan ke Penggugat ? yang demikian tentu merupakan keinginan dari debitur wanprestasi yang memiliki iktikad buruk yang tidak memiliki niat untuk menyelesaikan kewajibannya;

Hal. 102 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas uraian diatas maka pantas dan wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak permintaan pencoretan nama Tergugat III sebagai pemilik yang sah untuk dikembalikan ke atas nama pemilik sebelumnya yakni Robert atau disebut juga Roberth;

23. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin nomor 32 (tiga puluh dua) yang intinya Penggugat menyampaikan jika oleh karena perbuatan lelang Tergugat I, Tergugat II melalui Tergugat IV cacat hukum dan melanggar PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka menurut Penggugat Penetapan Ketua PN Surabaya No. 56/EKS/2023/PN. Sby tentang Teguran (aanmaning) harus dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa pelaksanaan lelang yang melanggar/melawan hukum dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang adalah narasi/karangan Penggugat belaka dimana Penggugat sudah pasti tidak bisa membuktikan dalilnya maka dalil Penggugat tersebut sudah sepantasnya untuk diabaikan;
- Bahwa PN Surabaya tidak serta merta dan gegabah dalam mengeluarkan penetapan serta pasti sudah melalui telaah bertingkat dimulai dari Panmud Perdata, Panitera kemudian Ketua PN Surabaya sehingga Penetapan Ketua PN Surabaya No. 56/EKS/2023/PN. Sby adalah merupakan Produk hukum yang resmi dan sah yang tidak bisa diminta dibatalkan atau dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mengikat sesuai permintaan Penggugat;
- Bahwa jika Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan Eksekusi Pengosongan seharusnya Penggugat mengajukan gugatan perlawanan terhadap Eksekusi Pengosongan dan bukan dijadikan satu dalam gugatan biasa ini, karena hal yang demikian menjadikan gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas yang mana telah Tergugat III dalilkan dalam eksepsi dalam gugatan ini;
- Bahwa Tergugat III menyampaikan dengan tegas jika atas objek eksekusi saat ini sudah dilakukan Eksekusi Pengosongan dan saat ini penguasaan fisik objek sudah ada pada Tergugat III selaku pemilik yang sah, sehingga dapat dikatakan gugatan Penggugat ini sudah illusoir (sia-sia);

24. Bahwa dalam Posita Gugatan poin nomor 33 (tiga puluh tiga) yang pada intinya Penggugat menyebutkan jika gugatannya didasarkan pada

Hal. 103 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta otentik yang tidak terbantahkan, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan serta merta, maka Tergugat III jawab sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pasal 180 HIR serta berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Putusan Provisionil dimana Mahkamah Agung memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
  - b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- Bahwa atas dasar Pasal 180 HIR tersebut diatas maka permintaan Penggugat jelas tidak dapat diterima karena termasuk kategori yang mana sesuai syarat tersebut diatas ? karena jelas yang dapat dikabulkan adalah yang didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukan oleh fakta otentik sebagaimana dalil Penggugat, mengingat suatu fakta tidaklah bersifat otentik, yang bersifat otentik adalah suatu bukti yang tertulis, dilakukan secara notariil sehingga tidak terbantahkan sifatnya;

Hal. 104 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengingat pula sumber masalah ini adalah perbuatan wanprestasi dari Penggugat sendiri sehingga sampai Tergugat I mengalihkan piutang atas nama Penggugat ke Tergugat II kemudian Tergugat II memohonkan lelang eksekusi hak tanggungan ke Tergugat IV, dan ditunjukkan Tergugat III sebagai pemenang lelang serta Tergugat III telah mengajukan balik nama sertipikat ke Tergugat V, dan saat ini pemilik yang sah atas SHGB No. 930/Gunung anyar adalah Tergugat III, dan atas keseluruhan peristiwa tersebut yang menjadi sumber kesalahan adalah perbuatan wanprestasi dari Penggugat sendiri dan fakta tersebut adalah nyata dan tidak terbantahkan;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Menolak permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat.

25. Bahwa oleh karena proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah benar dan sudah sesuai prosedur terbukti hingga KPKNL Surabaya mengabulkan permohonan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II selaku Kreditur sampai pada lelang yang laku terjual kepada Tergugat III maka pantas dan wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan bahwa Proses Lelang sudah benar dan sesuai dengan prosedur sehingga dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;

26. Bahwa terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai tentu tidak dapat dibatalkan dan hal ini sudah sesuai dengan aturan yang ada yakni :

- Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 25, yang berbunyi : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”. Bahwa sehingga jelas jika lelang sudah sesuai prosedur maka tidak bisa dibatalkan (Vide Bukti T3-20);
- Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100 angka 21 edisi tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”;

27. Bahwa oleh karena proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah benar dan sudah sesuai prosedur terbukti hingga KPKNL Surabaya mengabulkan permohonan lelang yang dimohonkan oleh

Hal. 105 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II selaku Kreditur sampai pada lelang yang laku terjual kepada Tergugat III maka pantas dan wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan bahwa Proses Lelang sudah benar dan sesuai dengan prosedur sehingga dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;

28. Bahwa Eksekusi Pengosongan tidak mungkin untuk ditangguhkan apalagi sampai Penetapan Ketua PN Surabaya No. 56/EKS/2023/PN. Sby sampai dinyatakan tidak sah dikarenakan mengenai Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III (Pemohon Eksekusi) adalah berdasarkan dari Grose Risalah Lelang No. 618/45/2023 yang terdapat Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) yang bersifat Eksekutorial dapat segera dijalankan dan tidak mungkin dapat ditunda dengan gugatan apapun yang belum memiliki kekuatan hukum tetap;

- Bahwa Gugatan Perlawanan ini sebenarnya hanya ditujukan untuk menunda/mengulur pelaksanaan Eksekusi Pengosongan saja, namun dengan adanya gugatan perlawanan yang diajukan oleh Penggugat ini pada azasnya tetap tidak akan menghentikan atau menangguhkan proses Eksekusi Pengosongan yang telah berjalan sebagaimana tercantum dalam Pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 RBg, yang berbunyi “Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan”, namun tentu semua dikembalikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat karena kewenangan Eksekusi Riil ada pada Ketua Pengadilan Negeri;
- Bahwa terkait Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Tergugat III pada dasarnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (“HIR”) dan Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (“RBG”), yang berbunyi “maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”, sehingga jelas dasar hukum permohonan Eksekusi Pengosongan ini yang jika tidak dijalankan Eksekusi Pengosongannya malah dikhawatirkan akan melanggar Hukum Acara yang ada dan tentu akan

Hal. 106 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan berpotensi melanggar Ketentuan Mahkamah Agung serta Kamar Perdata Mahkamah Agung dan akan menimbulkan sorotan/pengawasan dari Badan Pengawas (Bawas) dan Mahkamah Agung sendiri.

Bahwa jelas uraian jawaban mengenai permintaan pembatalan Penetapan Eksekusi Pengosongan telah dibantah oleh Tergugat III, dimana Tergugat III juga menyertakan dasar-dasar hukum mengenai Eksekusi Pengosongan, maka oleh karena itu patutlah pula Majelis Hakim Menyatakan bahwa Eksekusi Pengosongan ini telah sesuai dengan peraturan yang berlaku;

29. Bahwa Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011 dengan kaidah hukum :

- Bahwa Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang bertikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan Sita ataupun Blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang;

Bahwa jelas Mahkamah Agung Republik Indonesia melindungi pemenang lelang dengan menetapkan kaedah hukum pemenang lelang adalah pembeli yang bertikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang;

30. Bahwa Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia juga didapati dalam Yurisprudensi dan SEMA MARI yakni :

- Putusan MARI No. 158 K/Pdt/2005 dengan kaedah : pemenang / pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum,

Hal. 107 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralihnya hak atas tanah tersebut dan dianggap sebagai pihak beriktikad baik sehingga harus dilindungi hukum;

- Putusan MARI No. 1068 K/Pdt/2008 dengan kaedah : pembeli lelang yang beriktikad baik oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- Putusan MARI No. 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 : Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena Debitur Wanpretasi/lali (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa pembeli lelang adalah pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;
- SEMA RI No. 7 Tahun 2012 butir IX : Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)

Bahwa oleh karena Tergugat III berada di pihak pemenang lelang oleh karena itu maka wajar dan pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Tergugat III menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;

31. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dari Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) sudah sangat jelas dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang merupakan revisi terhadap hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang yang berbunyi “ terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”. Hal ini juga merupakan bentuk pengakuan Ketua Mahkamah Agung RI terhadap kedudukan pemenang lelang, dimana SEMA RI ini sudah disampaikan oleh Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Surat Edaran tertanggal 22 Mei 2014 Nomor : W14-U/2617/HK.02/05/2014 . Aturan ini sangat jelas melindungi pemenang lelang terkait pelaksanaan Eksekusi Pengosongannya.

32. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan Penggugat yang tidak benar dan tidak beriktikad baik yang membawa konsekwensi gugatan ini

Hal. 108 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak atau dikalahkan maka sudah pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
  2. Menolak permintaan ganti kerugian baik material maupun immaterial dari Penggugat;
  3. Menolak permintaan pencoretan nama Tergugat III sebagai pemilik yang sah untuk dikembalikan ke atas nama pemilik sebelumnya yakni Robert atau disebut juga Roberth;
  4. Menyatakan Menolak permohonan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat;
  5. Menyatakan bahwa Proses Lelang sudah benar dan sesuai dengan prosedur sehingga dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;
  6. Menyatakan bahwa Eksekusi Pengosongan ini telah sesuai dengan peraturan yang berlaku;
  7. Menyatakan Tergugat III menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
  8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat IV melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertulis tanggal 01 Februari 2024, yang isinya adalah sebagai berikut :

## A. PENDAHULUAN

Hal. 109 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV dalam Jawaban ini.
2. Bahwa di dalam dalil gugatannya, PENGUGAT mendalilkan pada intinya merasa keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan utang PENGUGAT kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk cabang Ambon *in casu* TERGUGAT I, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth (selanjutnya disebut **objek perkara**), serta menuntut ganti kerugian materiil sebesar Rp3.400.000.000,- (tiga miliar empat ratus juta) dan imateriil sebesar Rp6.600.000.000,- (enam miliar enam ratus juta rupiah) kepada Para TERGUGAT.
3. Bahwa adapun inti dari gugatan PENGUGAT tersebut yaitu:
  - 3.1. Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, melalui TERGUGAT IV, merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan PENGUGAT tidak pernah mengakui adanya pengalihan piutang (*cessie*) dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II;
  - 3.2. Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, melalui TERGUGAT IV, merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan pelelangan terjadi disaat objek perkara dalam keadaan diblokir oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas permohonan PENGUGAT;
  - 3.3. Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, melalui TERGUGAT IV, merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada PENGUGAT;
  - 3.4. Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, melalui TERGUGAT IV, merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan nilai limit lelang jauh di bawah harga pasar yang menurut PENGUGAT sebesar Rp2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah);
  - 3.5. Pelaksanaan lelang eksekusi tersebut telah cacat yuridis sehingga pelaksanaan lelang tersebut dinyatakan batal demi hukum, dan tidak sah serta tidak mengikat lelang dan pemenang lelang;
  - 3.6. PENGUGAT menuntut ganti kerugian kepada Para TERGUGAT dan memohon putusan serta merta kepada Majelis Hakim.

Hal. 110 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwaberdasarkan hal tersebut di atas, TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT tersebut, dikarenakan:

4.1. Bahwa dalam hal pengalihan piutang (*cessie*), kreditur tidak berkewajiban untuk meminta persetujuan dari debitur, karena kreditur tunduk pada perjanjian asal (perjanjian kredit antara kreditur dan debitur) dimana dalam perjanjian tersebut telah diatur mengenai pengalihan piutang tersebut; sedangkan untuk pemberitahuan adanya pengalihan piutang, kreditur telah memberitahukan pengalihan piutang (*cessie*) tersebut kepada debitur;

4.2. Bahwa sebagaimana catatan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas: 15209/2023 tanggal 29 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, terhadap objek lelang **tidak terdapat Blokir dari Pihak manapun;**

4.3. Bahwa sebelum lelang eksekusi tersebut dilaksanakan, TERGUGAT II telah memberitahukan secara tertulis kepada PENGGUGAT, sehingga dalil tersebut tidak dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

4.4. Bahwa mengenai nilai limit lelang, ditentukan oleh Penjual *in casu* TERGUGAT II, dimana pedoman penentuan Nilai Limit objek perkara *a quo* juga telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan **Pasal 48 ayat(1) dan ayat (2) PMK 213/2020** yaitu didasari oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang kompeten untuk melakukan penilaian, sedangkan PENGGUGAT menyatakan nilai objek perkara sebesar Rp2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) tidak mempunyai dasar yang bisa dipertanggungjawabkan.

4.5. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TERGUGAT IV dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56jo*. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85jo*. **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 213/2020")**. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020, telah diatur secara khusus mengenai Lelang Eksekusi **Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 20 ayat (1)** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang

Hal. 111 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), sehingga pelaksanaan lelang eksekusi tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

4.6. tuntutan ganti kerugian rugi dan putusan serta merta tersebut tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, dan semata-mata mengambil keuntungan melalui badan peradilan, sehingga harus ditolak.

5. Bahwa selain itu, dalam hal penjualan umum secara pelelangan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pemenang lelang dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang.

6. Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak dapat menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV, maka seluruh dalil PENGUGAT yang diarahkan kepada TERGUGAT IV haruslah dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

7. Bahwa guna membantah dalil-dalil PENGUGAT, maka TERGUGAT IV akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

## B. DALAMEKSEPSI

### • EKSEPSI KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa di dalam gugatannya, PENGUGAT mengakui secara tegas bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT IV atas tanah dan bangunan dengan alas hak berupa SHGB No.930 seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terdaftar atas nama **Robert** atau disebut juga **Roberth** (untuk selanjutnya disebut **objek perkara a quo**) yang merupakan jaminan atas diterimanya fasilitas kredit oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I.
- Bahwa PENGUGAT dalam hal ini merupakan perseroan yang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register No.977/Pdt.G/2023/PN.Sby tanggal 19 September 2023 perihal perbuatan melawan hukum terkait dengan lelang eksekusi atas objek perkara. Di mana objek perkara tersebut tercatat atas nama Robert atau disebut juga Roberth yang merupakan nama dari perorangan.
- Bahwa walaupun PENGUGAT dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, akan tetapi tidak memberikan dasar hukum bagi PENGUGAT untuk dapat seenaknya menentukan siapa yang dapat digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara

Hal. 112 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata telah mengatur hal tersebut, maka TERGUGATIV mengajukan eksepsi atas gugatan ini, di mana para pihak yang digugat tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan menjadi tidak sempurna sehingga putusan Majelis Hakim menjadi tidak sempurna, serta dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena kehadiran Robert atau disebut juga Roberth yang tercatat di dalam objek perkara sangat erat hubungannya secara hukum dengan gugatan ini, dikarenakan objek perkara a *quo* tersebut tercatat Robert atau disebut juga Roberth, dimana Robert atau disebut juga Roberth mempunyai hak dan kewenangan secara pribadi atas objek perkara a *quo* tersebut.

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna”, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

- **EKSEPSI KELIRU PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

2.1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya memasukkan KPKNL Surabaya *in casu* TERGUGATIV sebagai pihak dalam perkara a *quo*, sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek perkara a *quo*.

2.2. Bahwa dalam Pasal 13 huruf k dan l PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual dan tuntutan ganti rugi serta pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab oleh Penjual. Dalam perkara a *quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah Tri Ayu Wulansari sebagai pembeli *cessie in casu* TERGUGAT II dari PT. Bank Artha Graha International Tbk. *in casu* TERGUGATI, sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh PENGGUGAT.

2.3. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka PENGGUGAT telah keliru dalam menarik TERGUGAT IV sebagai pihak yang digugat dalam perkara a

Hal. 113 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual *in casu* TERGUGAT II.

2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan PENGUGAT khususnya yang ditujukan terhadap TERGUGAT IV harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- **EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

**3.1.** Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya tidak memahami dan mencampuradukkan konsep perbuatan melawan hukum.

**3.2.** Bahwa gugatan yang diajukan PENGUGAT dalam gugatannya yang ditujukan kepada TERGUGAT IV pada intinya menyatakan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam mendalilkan tuduhan tersebut PENGUGAT tidak menguraikan/menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh TERGUGAT IV.

**3.3.** Bahwa sengketa antara PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT khususnya dalam hal ini TERGUGAT IV tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cidera janji/*wanprestasi* dari PENGUGAT kepada TERGUGAT II.

**3.4.** Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah sesuai dengan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut **UU Hak Tanggungan**) yang berbunyi :

*"Pasal 6*

*apabila Debitur telah cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

*Pasal 20*

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

*a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."*

**3.5.** Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati gugatan tidak jelas, hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.

Hal. 114 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.6. Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGATIV sangatlah tidak sesuai dan tidak jelas, karena gugatanPENGUGAT disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka TERGUGAT IV akan menanggapi gugatan PENGUGAT a quo dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

## C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV dalam Jawaban ini.

2. Bahwa TERGUGAT IV mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.

3. Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan, TERGUGAT IV tidak akan menanggapi seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatannya, namun TERGUGAT IV akan menanggapi dalil-dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT IV maupun yang terkait dengan TERGUGAT IV.

## 4. AKARPERMASALAHANA QUO ADALAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT

4.1. Bahwa PENGUGAT merupakan Debitur dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk cabang Ambon sebagai TERGUGAT I, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 076 dan 077 yang keduanya tertanggal 30 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya, dan atas Perjanjian Kredit tersebut, PENGUGAT memberikan jaminan kepada TERGUGAT I berupa objek perkara a quo. Dan dikarenakan PENGUGAT tidak dapat membayar hutangnya kepada TERGUGAT I, maka untuk dapat melunasi hutang PENGUGAT, TERGUGATI mengalihkan hutangnya kepada Tri Ayu Wulansari sebagai TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 dan 4 yang keduanya tertanggal 9 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Siska Febiana Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik sebagai TURUT TERGUGATIV,yang secara tegas dijelaskan oleh PENGUGAT di dalam gugatannya.

Hal. 115 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**4.2.** Bahwa untuk menyelesaikan hutang PENGUGAT, TERGUGATII memberikan Surat Peringatan kepada PENGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan (somasi) Pertama No. 0001/SP/II/TAW-MKK/2023 tanggal 9 Januari 2023;
- b. Surat Peringatan (somasi) Kedua No. 0002/SP/II/TAW-MKK/2023 tanggal 17 Januari 2023;
- c. Surat Peringatan (somasi) Ketiga dan Terakhir No. 0003/SP/II/TAW-MKK/2023 tanggal 25 Januari 2023;

Namun Surat Peringatan tersebut tidak ditanggapi oleh PENGUGAT, sehingga untuk dapat melunasi hutangnya PENGUGAT, TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERGUGAT IV.

**4.3.** Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitur cedera janji/wanprestasi, Kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.

**4.4.** Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah melakukan wanprestasi, maka TERGUGAT II berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang PENGUGAT tersebut sebagai bentuk tanggung jawab PENGUGAT sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian *a quo*, dan TERGUGAT II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan (Pasal 6 UUHT).

**4.5.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas membuktikan permasalahan dalam perkara *a quo* adalah perbuatan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dilakukan oleh PENGUGAT dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT. Sehingga sangat terlihat jelas PENGUGAT berusaha untuk mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu dari permasalahan Wanprestasi menjadi permasalahan Perbuatan Melawan Hukum ("PMH"), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Dengan demikian, tindakan PENGUGAT tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari PENGUGAT yang tidak mau

Hal. 116 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggung jawab atas perbuatan Wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

## **5. TANGGAPAN MENGENAI DALIL PENGUGAT YANG MENYATAKAN PELELANGAN YANG DILAKUKAN TERHADAP OBJEK PERKARA MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA PENGUGAT TIDAK MENAKUI PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE).**

5.1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGUGAT yang menyatakan pelelangan terhadap objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum mengingat PENGUGAT tidak mengakui pengalihan utang PENGUGAT dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II. sebagaimana dalil PENGUGAT angka 18 halaman 9 gugatannya, yang menyatakan *"dikarenakan PENGUGAT tidak mengakui pengalihan piutang yang terjadi antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, oleh karena itu perbuatan TERGUGAT II yang melakukan penagihan pembayaran kredit kepada PENGUGAT dan melakukan lelang melalui TERGUGAT IV tidak berdasarkan hukum dan merupakan perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan PENGUGAT. dan oleh karenanya pengalihan piutang (cessie) antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah sepatutnya dibatalkan"*.

5.2. Bahwa dalil PENGUGAT tersebut di atas merupakan dalil yang keliru, mengada-ada, tidak berdasar hukum dan merupakan asumsi-asumsi sepihak dari PENGUGAT.

5.3. Bahwa, dapat TERGUGAT IV sampaikan, pengaturan mengenai cessie diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi *"penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain"*.

5.4. Bahwa unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPdata tersebut dalam suatu tindakan cessie yaitu:

- a. Dibuatkan akte otentik atau akte di bawah tangan;
- b. Hak-hak yang melakat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan;
- c. Cessie hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya

Hal. 117 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.5. Bahwa untuk dapat diadakannya *cessie* harus didahului dengan adanya suatu peristiwa perdata seperti perjanjian jual-beli antara kreditur lama dengan calon kreditur baru, yang kemudian diikuti dengan pembuatan akta *cessie* yang dalam isinya harus disebutkan kreditur menyerahkan hak yang dipunyai olehnya terhadap debitur berdasarkan perjanjian kredit kepada dan diterima oleh kreditur baru sebesar hak kreditur lama terhadap debitur.

5.6. Bahwa kedudukan debitur dalam *cessie* bersifat pasif karena *cessie* baru akan memiliki akibat terhadap debitur sampai diberitahukan terjadinya pengalihan tersebut kepada debitur atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Hal ini dikarenakan secara hukum *cessie* tidak menyebabkan hapusnya utang piutang tetapi hanya menyebabkan pergantian kreditur sebagai konsekuensi terjadinya pengalihan.

5.7. Bahwa perlu PENGUGAT pahami, terkait dengan Pengalihan Piutang (*cessie*), kreditur tidak wajib mendapatkan persetujuan dari debitur untuk melakukan Pengalihan Piutang (*cessie*), namun kreditur memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada debitur mengenai adanya pengalihan tersebut. Hal ini sejalan dengan pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam bukunya "*Hukum Jaminan di Indonesia Pokok- Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*" halaman 68, menyatakan bahwa Pemberitahuan hanya dimaksudkan agar debitur mengetahui adanya pengalihan hak tersebut kemudian terikat oleh adanya *Cessie* itu.

5.8. Bahwa adapun mengenai persetujuan dari debitur terhadap *Cessie* telah terlihat dan mengikat dengan adanya perjanjian kredit di mana di dalamnya diatur klausul mengenai *Cessie* oleh kreditur atau bankin *casu* TERGUGAT I. (*vide* Pasal 12.2. Perjanjian Kredit No. 076 tanggal 30 Januari 2014 dan Pasal 12.2. Perjanjian Kredit No. 076 tanggal 30 Januari 2014), hal ini sesuai dengan pendapat ahli hukum Soeharnoko dan Endah Hartati, dalam bukunya "*Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie*", hlm. 101.

5.9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak ada alasan bagi PENGUGAT untuk menyangkal pengalihan piutang (*cessie*) atas utangnya yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, sehingga pelelangan terhadap objek perkara telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada satupun aturan yang dilanggar oleh TERGUGAT IV.

Hal. 118 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





**6. TANGGAPAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG  
DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DIKARENAKAN LELANG EKSEKUSI  
TERSEBUT TIDAK DIBERITAHUKAN KEPADA PENGGUGAT.**

**6.1.** Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 19 hal. 10. dan angka 24, hal. 13 serta petitum angka 2 hal. 18, yang pada intinya menyatakan TERGUGATI, TERGUGATII, dan TERGUGATIV, telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan tidak secara transparan oleh TERGUGATIV, dan tanpa adanya pemberitahuan kepada PENGGUGAT, sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

**6.2.** Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGATIV, tidak ada satu pun prosedur lelang yang dilanggar oleh TERGUGATIV, dan pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh TERGUGATII selaku Penjual. sebagaimana hal tersebut telah di atur dalam Lampiran B Dokumen Persyaratan Lelang angka 5 huruf b ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

*"b. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:*

*(1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN."*

**6.3.** Bahwa TERGUGATIV jelaskan dalam Pasal 10 ayat (2) jo. Pasal 26 ayat (1) jo. Pasal 11 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 10*

*(2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual."*

*"Pasal 26*

*(1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang."*

*"Pasal 11*

*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*

di mana hal tersebut telah diatur terkait dengan permohonan yang diajukan oleh Penjual yang dalam hal ini adalah TERGUGATII kepada TERGUGATIV harus disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, yang mana permohonan yang diajukan oleh TERGUGATII tersebut telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga atas permohonan tersebut TERGUGATIV tidak boleh menolaknya.

**6.4.** Bahwa seluruh dokumen yang diajukan Penjual *in casu* TERGUGATII kepada TERGUGATIV terkait dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* tersebut merupakan tanggung jawab dari Penjual *in casu* TERGUGAT II yang mana hal tersebut telah di atur dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a s.d. h PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 13*

*(1) Penjual bertanggungjawab terhadap:*

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;*
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;*
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;*
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;*
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;*
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang."*

**6.5.** Bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi atas objek perkara tersebut TERGUGAT IV telah bertindak sesuai dengan aturan dan mekanisme yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain sebagai berikut:

6.5.1. Bahwa Penjual dalam hal ini TERGUGAT II telah mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang secara lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi kepada Kepala

Hal. 120 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL Surabaya *in casu* TERGUGAT IV untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Suratnya No.001/HT-C/TAW-MKK/II/2023 tanggal 2 Februari 2023 (*vide Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 26 ayat (1)*).

6.5.2. Bahwa dalam hal dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi terkait dengan permohonan lelang yang diajukan Penjual *in casu* TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV, maka Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II *in casu* TERGUGAT IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual (dhi. TERGUGAT II) tersebut (*vide Pasal 11*).

6.5.3. Bahwa TERGUGAT II bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dari TERGUGAT II dengan No.005/HT-C/TAW-MKK/II/2023 tanggal 2 Februari 2023 (*vide Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l*).

6.5.4. Bahwa setelah dokumen yang diajukan oleh TERGUGAT II telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam Hal ini TERGUGAT IV menetapkan tempat pelaksanaan lelang dan menetapkan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Suratnya No. S-904/KNL.1001/2023 tanggal 9 Februari 2023 (*vide Pasal 21*).

6.5.5. Bahwa terhadap penetapan Nilai Limit atas objek perkara dilakukan oleh TERGUGAT II berdasarkan hasil penilaian dari penilai independent sebagaimana dalam Suratnya No.002/HT-C/TAW-MKK/II/2023 tanggal 2 Februari 2023, dimana penetapan nilai limit tersebut menjadi tanggung jawab dari Penjual *in casu* TERGUGAT II yang merupakan salah satu syarat dalam setiap pelaksanaan lelang (*vide Pasal 47 dan 48*).

6.5.6. Bahwa pelaksanaan lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan tersebut, TERGUGAT IV mengajukan permohonan penerbitan Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) kepada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

Hal. 121 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Surabaya dengan No. Berkas:  
15209/2023 tanggal 29 Maret 2023 (*vide Pasal 31*).

6.5.7. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, TERGUGAT II telah memberitahukan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT melalui surat dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Surat No. 0001/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada CV. Mitra Karya Konstruksi yang bertempat di Ambon;
- 2) Surat No. 0001A/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada Robert atau disebut juga Roberth yang bertempat di Ambon;
- 3) Surat No. 0002/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada CV. Mitra Karya Konstruksi yang bertempat di Surabaya;
- 4) Surat No. 0002A/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada Robert atau disebut juga Roberth yang bertempat di Surabaya.

6.5.8. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT II wajib mengumumkan lelang tersebut melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada yang paling sedikit memuat identitas penjual, hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, nilai limit, cara penawaran lelang, jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli, alamat domain KPKNL atau balai lelang dengan penawaran lelang melalui internet atau alamat surat elektronik (e-mail) KPKNL atau Balai Lelang yang melakukan penawaran lelang melalui e-mail, di mana TERGUGAT II telah mengumumkan lelang tersebut melalui selebaran tanggal 1 Maret 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Duta Masyarakat terbit pada tanggal 16 Maret 2023 sebagai pengumuman lelang kedua (*vide Pasal 53, 54, dan 55*).

Hal. 122 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.5.9. Bahwa setelah pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara dilaksanakan, Pejabat Lelang wajib membuat Risalah Lelang sebagaimana dalam salinan Risalah Lelang No.618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023 (*vide Pasal 87*), dan atas lelang tersebut telah dimenangkan oleh Octavianus Stevie Lianto sebagai Pemenang Lelang atau Pembeli *in casu* TERGUGAT III.

6.6. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT IV atas permintaan dari TERGUGAT II, telah terbukti dengan jelas tidak ada satupun pelanggaran ataupun perbuatan melawan hukum yang sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT, untuk itu kami mohon kepada majelis hakim agar seluruh dalil gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak seluruhnya.

6.7. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHP**erdata jelas diatur bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

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

6.8. Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT IV melanggar prosedur atau peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II sehingga perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT IV tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

## **7. TANGGAPAN MENGENAI DALIL PENGUGAT YANG MENYATAKAN PELELANGAN DILAKSANAKAN PADA SAAT OBJEK LELANG/OBJEK PERKARA DIBLOKIR**

Hal. 123 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya angka 20 hal. 10 yang pada pokoknya menyatakan lelang dilakukan pada saat sedang masa pemblokiran.

7.2. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang keliru, mengada-ada, tidak berdasar hukum, mengingat sebelum pelaksanaan lelang, terhadap objek lelang telah diterbitkan SKPT oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dengan No. Berkas: 15209/2023 tanggal 29 Maret 2023.

7.3. Bahwa adapun catatan yang ada dalam SKPT tersebut terkait dengan objek lelang/objek perkara, dapat TERGUGAT IV sampaikan sebagai berikut:

"2 Catatan :

- *Dibebani Hak Tanggungan 02306/2014 Peringkat I di TRI AYU WULANSARI*  
*Dibebani Hak Tanggungan 00686/2016 Peringkat II di TRI AYU WULANSARI*
- **BIDANG TANAH INI TIDAK TERDAPAT BLOKIR**
- *Sertipikat ini tidak terdapat sita*
- *Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus."*

7.4. Bahwa sebagaimana kutipan SKPT No. Berkas: 15209/2023 tanggal 29 Maret 2023 yang TERGUGAT IV sampaikan tersebut di atas, dapat dipahami jika pada saat pelaksanaan lelang terhadap objek perkara pada tanggal 30 Maret 2023, atas objek perkara/objek lelang **tidak terdapat blokir**, sehingga berdasarkan hal tersebut, terbukti dan tidak terbantahkan jika dalil PENGGUGAT yang menyatakan terhadap objek lelang/objek perkara dalam pemblokiran merupakan dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

## **8. TANGGAPAN MENGENAI DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN NILAI LIMIT LELANG JAUH DI BAWAH NILAI PASAR.**

8.1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam posita gugatannya angka 21 dan 22 hal.11 yang pada pokoknya menyatakan Keberatan terhadap nilai limit objek lelang karena harga lelang tidak realistis/terlalu rendah sedangkan nilai appraisal sebesar Rp2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah).

Hal. 124 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**8.2.** Bahwa dalil PENGUGAT tersebut merupakan dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasar hukum, serta merupakan asumsi-asumsi sepihak dari PENGUGAT.

**8.3.** Bahwa perlu TERGUGAT IV sampaikan terlebih dahulu, mengenai nilai limit Sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
- (2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.***

**8.4.** Bahwa pihak penjual *in casu* TERGUGAT II telah menetapkan nilai limit penjualan berdasarkan Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain & Rekan, No. File : 00070/2.0004-01/PI/09/0378/1/II/2023 tanggal 1 Februari 2023, dengan tanggal penilaian 19 Januari 2023 tercantum Nilai Pasar sebesar Rp1.720.904.000,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh juta sembilan ratus empat ribu rupiah) dan nilai likudasi sebesar Rp1.032.540.000,- (satu miliar tiga puluh dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

**8.5.** Bahwa lebih lanjut, Laporan Hasil Penaksiran tersebut telah sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:

- 1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
  - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
  - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

**8.6.** Bahwa penilaian terhadap objek perkara telah dilakukan oleh pihak yang mempunyai kompetensi dibidang penilaian dan telah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan, sehingga hasil dari Penilaian yang dilakukan oleh Penilai merupakan nilai terbaik terhadap objek perkara.

Hal. 125 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.7. Bahwa faktanya, terhadap objek perkara telah laku terjual melalui pelelangan dengan nilai penawaran tertinggi sebesar Rp1.036.000.000,- (satu miliar tiga puluh enam juta rupiah) dimana nilai penawaran tersebut di atas nilai likuidasi yang ditentukan oleh Penilai dan ditetapkan oleh penjual, sehingga nilai penawaran tersebut telah memenuhi persyaratan untuk ditetapkan sebagai pemenang lelang.

8.8. Bahwa mengenai dalil PENGUGAT yang menyatakan nilai pasar terhadap objek perkara sebesar Rp2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) tentunya tidak memiliki dasar, dan tidak ditentukan oleh pihak yang kompeten, sehingga terbukti atas dalil-dalil PENGUGAT tersebut mengenai nilai limit lelang merupakan dalil yang keliru, mengada-ada, tidak berdasar hukum serta merupakan asumsi sepihak dari PENGUGAT yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## **9. TANGGAPAN MENGENAI DALIL PENGUGAT BAHWA PELAKSANAAN LELANG YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT IV DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM, TIDAK SAH DAN TIDAK MENGIKAT LELANG DAN PEMENANG LELANG.**

9.1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Posita yang pada intinya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT IV merupakan cacat hukum sehingga lelang tersebut dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak mengikat lelang dan pemenang lelang, sangatlah mengada-ada dan PENGUGAT telah salah dalam menafsirkan pendapat hukumnya.

9.2. Bahwa dalil tersebut menunjukkan tidak adanya itikad baik dari PENGUGAT kepada Para TERGUGAT khususnya dalam menyelesaikan permasalahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II, namun justru menarik keuntungan dengan meminta objek perkara *a quo* untuk dapat dikembalikan kepada PENGUGAT, yang mana objek perkara *a quo* telah dilakukan lelang eksekusi oleh TERGUGAT IV sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas permintaan TERGUGAT II dan telah dimenangkan oleh TERGUGAT II berdasarkan Risalah lelang No.618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan, hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 25 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

*“Pasal 25*

Hal. 126 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Buku II edisi 2007 halaman 100 angka 21 tentang Pedoman teknis administrasi dan tentang teknis peradilan perdata umum yang menyatakan “**suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”.

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

**9.4.** Bahwa Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum, hal tersebut tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Buku II edisi 2007 halaman 100 angka 23 tentang Pedoman teknis administrasi dan tentang teknis peradilan perdata umum yang menyatakan “**Pembeli lelang yang beriktikad baik harus dilindungi**”.

**9.5.** Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- **Putusan MARI No. 1068/K/PDT/2008:** Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- **Putusan MARI No. 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007:** Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- **Putusan MARI No. 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007:** Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad

Hal. 127 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik, karena itu harus dilindungi.

- [SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- [SEMA RI No. 7 tahun 2012 butir ke-IX](#): Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

9.6. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum a quo adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

## **10. TANGGAPAN TERKAIT TUNTUTAN GANTI RUGI DAN PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM.**

10.1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil dan tuntutan PENGUGAT pada Posita angka 29 angka 1 dan 2 Hal. 15 dan petitum angka 11 angka 1 dan 2 Hal. 20 yang menuntut Para TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp3.400.000.000,- (tiga miliar empat ratus juta) dan imateriil sebesar Rp6.600.000.000,- (enam miliar enam ratus juta rupiah), karena tidak terdapat fakta yang menunjukkan bahwa TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT di dalam gugatannya.

10.2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGUGAT terhadap Para TERGUGAT dengan total sebesar Rp10.00.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) jelas tidak beralas hukum, dikarenakan Pengugat tidak dapat membuktikan secara jelas bahwa TERGUGAT IV telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga sangatlah tidak berdasar hukum jika PENGUGAT mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap TERGUGAT IV, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan PENGUGAT yang menuntut Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT karena sebagaimana TERGUGAT IV sampaikan di atas, pelaksanaan lelang terhadap objek perkara telah dilakukan sesuai mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Hal. 128 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.3. Bahwadapat TERGUGAT IV sampaikan, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT juga tidak didasari pada hukum yang berlaku, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak sebagaimana dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986:

*"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

*"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."*

c. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh **Pelawan**, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."*

d. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :

*"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh **Pelawan** tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh **Pelawan** harus ditolak oleh Pengadilan."*

e. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Mei 1975 No. 51.K/Sip/1974:

*"Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan."*

f. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 September 1975 No. 459.K/Sip/1975:

*"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut."*

10.4. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Petitumnya tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim

Hal. 129 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak TERGUGAT nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3 September 1983 No. 19 K/Sip/1983).

10.5. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT tidak disertai dengan bukti-bukti dan alasan tuntutan ganti rugi tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat menjelaskan secara rinci bentuk kerugian yang menjadi dasar tuntutan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim perkara a quo menolak gugatan PENGUGAT.

10.6. Bahwa TERGUGAT IV juga dengan tegas menolak tuntutan PENGUGAT pada posita angka 33 hal. 18 dan petitum angka 15 hal. 22 dalam gugatannya agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena sesuai dengan ketentuan Pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari PENGUGAT, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil PENGUGAT bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang 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 provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*

Hal. 130 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

10.7. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil, dinyatakan secara tegas 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 dikemudian 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".

## **11. PEMBELI DALAM PELELANGAN UMUM ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM**

11.1. Bahwa dapat TERGUGAT IV sampaikan, dalam hal penjualan umum melalui pelelangan, telah terdapat beberapa *yurisprudensi* dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beritikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- **Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008**: Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- **Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007**: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- **Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007**: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip

Hal. 131 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi;

- [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.](#)

mengatur mengenai kriteria Pembeli Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;

- [SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX](#): Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

**11.2.** Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut di atas, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

## D. SIMPULAN

**1.** Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT IV sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat TERGUGAT IV berikan kesimpulan sebagai berikut:

**a.** Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan pelaksanaan lelang merupakan perbuatan melawan hukum karena PENGGUGAT tidak mengakui adanya pengalihan piutang (*cessie*) terbukti dalil yang keliru mengingat kedudukan debitur dalam *cessie* bersifat pasif karena *cessie* baru akan memiliki akibat terhadap debitur sampai diberitahukan terjadinya pengalihan tersebut kepada debitur atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Dimana persetujuan dari debitur terhadap *Cessie* telah terlihat dan mengikat dengan adanya perjanjian kredit di mana di dalamnya diatur klausul mengenai *Cessie* oleh kreditur atau bankin *casu* TERGUGAT I. (*vide* Pasal 12.2. Perjanjian Kredit No. 076 tanggal 30 Januari 2014 dan Pasal 12.2. Perjanjian Kredit No. 076 tanggal 30 Januari 2014).

**b.** Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan Pelelangan merupakan PMH karena tidak diberitahukan kepada debitur terbantahkan dengan adanya pemberitahuan dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT melalui surat Surat No. 0001/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, Surat No. 0001A/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, Surat No. 0002/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, dan Surat No. 0002A/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023, perihal

Hal. 132 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan pelaksanaan lelang yang ditujukan kepada Robert atau disebut juga Roberth yang bertempat di Surabaya.

c. Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan pelelangan terhadap objek perkara dilakukan saat diblokir terbukti dalil yang keliru, mengada-ada, tidak berdasar hukum, mengingat sebelum pelaksanaan lelang, terhadap objek lelang telah diterbitkan SKPT oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dengan No. Berkas: 15209/2023 tanggal 29 Maret 2023 yang catatannya menyatakan "bidang tanah ini tidak terdapat blokir".

d. Bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa, TERGUGAT IV telah meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II, dan dapat TERGUGAT IV nyatakan bahwa Lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang **berpedoman pada ketentuan Pasal 6 UUHT, Vendureglement, dan PMK 213/2020.**

e. Bahwa mengenai dalil PENGUGAT yang menyatakan nilai limit di bawah harga pasar dapat TERGUGAT IV sampaikan bahwa mengenai penetapan Nilai Limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan **Pasal 48 ayat(1) dan ayat (2) PMK 213/2020**, yaitu berdasarkan laporan hasil penilaian aset oleh **Penilai a.n.** Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain & Rekan, No. File: 00070/2.0004-01/PI/09/0378/1/II/2023 tanggal 1 Februari 2023. Dengan demikian, maka dalil PENGUGAT yang mempermasalahkan pelaksanaan penjualan lelang dengan Nilai Limit di bawah harga pasar merupakan dalil yang mengada-ada, tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali.

f. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa *a quo* tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT IV, maka pelaksanaan lelang tersebut telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan **Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 halaman 100**, yang menyatakan "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

g. Bahwa seluruh tindakan dan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan TERGUGAT IV atas objek perkara *a quo* bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena unsur-

Hal. 133 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur PMH sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi. Selain itu, lelang eksekusi tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undanganyang berlaku (UUHT jo. PMK 213/2020). Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Gugatan PENGUGAT tersebut atau menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Bahwa terkait dengan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT IV menolak dalil dan tuntutan PENGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah tertanggapi sebagaimana dalam jawaban di atas.

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, **Tergugat V** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertulis tanggal 01 Februari 2024, yang isinya adalah sebagai berikut :

A.-----

## **DALAM EKSEPSI**

1.-----

Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;

Hal. 134 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Tergugat V mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

2.-----

Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;

3.-----

Bahwa Tergugat V sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Tergugat V yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Tergugat V melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan

Hal. 135 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat V 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 Tergugat V yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. **Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard):**

4.-----

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

- I. Dalam Eksepsi :
  - Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat V ;
- II. Dalam Pokok Perkara :
  - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat V, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis masing-masing tertanggal 15 Februari 2024 dan atas Replik tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 Februari 2024, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 16 Februari 2024 sedangkan Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat V, mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 22 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1.-----

Fotocopy Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No.076 tertanggal 30 Januari 2014 yang dikeluarkan oleh Notaris Wahyudi Suyanto, Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda P – 1;

Hal. 136 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.-----

Fotocopy Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No.077 tertanggal 30 Januari 2014 yang dibuat oleh Notaris Wahyudi Suyanto, Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda P – 2;

3.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 48 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 27 Februari 2015, diberi tanda P – 3;

4.-----

Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 49 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 27 Februari 2015, diberi tanda P – 4;

5.-----

Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 08 / 2014 tertanggal 30 Januari 2014 yang dikeluarkan oleh Notaris Wahyudi Suyanto, Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda P – 5;

6.-----

Fotocopy Surat Nomor : HP.03.03/764/300-35.80/III/2023 perihal : Permohonan pendaftaran pencatatan blokir tertanggal 20 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya, diberi tanda P – 6;

7.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor Nomor 40 tertanggal 30 Januarii 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II, diberi tanda P – 7;

8.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Nomor Nomor 41 tertanggal 30 Januarii 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II, diberi tanda P – 8;

9.-----

Fotocopy Akta Nomor : 04/II tanggal 04 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris M.Husain Tausikal, SH., M.Kn., Notaris di kota Ambon in casu Turut Tergugat III, diberi tanda P – 9;

Hal. 137 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.-----

Fotocopy Laporan Penilaian atas obyek yang terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timuryang dibuat oleh KJPP Guntur, Eki, Endri dan Rekan tertanggal 19 Juni 2023, diberi tanda P – 10;

11.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) tertanggal 12 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, diberi tanda P – 11;

12.-----

Fotocopy Surat Informasi Debitur CV. Mitra Karya Konstruksi (CV) yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tertanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda P – 12;

13.-----

Fotocopy Akta Perseroan Komanditer CV. Mitra Karya Konstruksi Berkedudukan di Ambon Nomor : 138 tanggal 29 September 1993 yang dibuat oleh Tuasikal Abua SH., Notaris di Ambon, diberi tanda P – 13;

14.-----

Fotocopy Akta Pemasukan dan Pengunduran Diri serta Perubahan Anggaran Dasar CV. Mitra Karya Konstruksi Nomor : 02/2018 tertanggal 03-02-2018 yang dibuat oleh Eddy Sucelaw, SH., Notaris di Ambon, diberi tanda P – 14;

15.-----

Fotocopy Rekening Koran dari Bank BRI sebesar Rp. 500.030.000,- tertanggal 02 Februari 2022, diberi tanda P – 15;

16.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2022 s/d 31/01/2022 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 16;

17.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2021 s/d 31/01/2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 17;

18.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2021 s/d 28/02/2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 18;

Hal. 138 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/03/2021 s/d 31/03/2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 19;
- 20.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2021 s/d 30/04/2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 20;
- 21.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2021 s/d 31/05/2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 21;
- 22.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2021 s/d 31/11/2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 22;
- 23.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2020 s/d 31/01/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 23;
- 24.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2020 s/d 31/02/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 24;
- 25.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2020 s/d 30/04/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 25;
- 26.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2020 s/d 31/05/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 26;
- 27.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2020 s/d 30/06/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 27;
- 28.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2020 s/d 31/07/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 28;
- 29.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2020 s/d 30/11/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 29;

Hal. 139 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 30.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2020 s/d 31/12/2020 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 30;
- 31.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2019 s/d 31/01/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 31;
- 32.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2019 s/d 28/02/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 32;
- 33.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2019 s/d 31/05/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 33;
- 34.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2019 s/d 30/06/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 34;
- 35.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2019 s/d 31/07/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 35;
- 36.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/08/2019 s/d 31/08/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 36;
- 37.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/10/2019 s/d 31/10/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 37;
- 38.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2019 s/d 30/11/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 38;
- 39.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2019 s/d 31/12/2019 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 39;
- 40.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2018 s/d 31/01/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 40;

Hal. 140 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 41.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2018 s/d 28/02/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 41;
- 42.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/03/2018 s/d 31/03/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 42;
- 43.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2018 s/d 30/04/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 43;
- 44.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2018 s/d 31/05/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 44;
- 45.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2018 s/d 30/06/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 45;
- 46.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2018 s/d 31/07/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 46;
- 47.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/08/2018 s/d 31/08/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 47;
- 48.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/09/2018 s/d 30/09/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 48;
- 49.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/10/2018 s/d 31/10/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 49;
- 50.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2018 s/d 30/11/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 50;
- 51.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2018 s/d 31/12/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 51;

Hal. 141 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2017 s/d 31/01/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 52;

53.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2017 s/d 28/02/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 53;

54.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/03/2017 s/d 31/03/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 54;

55.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2017 s/d 30/04/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 55;

56.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2017 s/d 31/05/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 56;

57.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2017 s/d 30/06/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 57;

58.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2017 s/d 31/07/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 58;

59.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/08/2017 s/d 31/08/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 59;

60.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/09/2017 s/d 30/09/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 60;

61.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/10/2017 s/d 31/10/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 61;

62.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2017 s/d 30/11/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 62;

Hal. 142 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2017 s/d 31/12/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 63;

64.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2016 s/d 31/01/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 64;

65.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2016 s/d 29/02/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 65;

66.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/03/2016 s/d 31/03/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 66;

67.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2016 s/d 30/04/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 67;

68.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2016 s/d 31/05/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 68;

69.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2016 s/d 30/06/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 69;

70.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2016 s/d 31/07/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 70;

71.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/08/2016 s/d 31/08/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 71;

72.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/09/2016 s/d 30/09/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 72;

73.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/10/2016 s/d 31/10/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 73;

Hal. 143 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

74.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2016 s/d 30/11/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 74;

75.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2016 s/d 31/12/2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 75;

76.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2015 s/d 31/01/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 76;

77.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/02/2015 s/d 28/02/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 77;

78.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/03/2015 s/d 31/03/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 78;

79.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2015 s/d 30/04/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 79;

80.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2015 s/d 31/05/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 80;

81.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2015 s/d 30/06/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 81;

82.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2015 s/d 31/07/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 82;

83.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/08/2015 s/d 31/08/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 83;

84.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/09/2015 s/d 30/09/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 84;

Hal. 144 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 85.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/10/2015 s/d 31/10/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 85;
- 86.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2015 s/d 30/11/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 86;
- 87.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2015 s/d 31/12/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 87;
- 88.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/01/2014 s/d 31/01/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 88;
- 89.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/03/2014 s/d 31/03/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 89;
- 90.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/04/2014 s/d 30/04/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 90;
- 91.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/05/2014 s/d 31/05/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 91;
- 92.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/06/2014 s/d 30/06/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 92;
- 93.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/07/2014 s/d 31/07/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 93;
- 94.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/08/2014 s/d 31/08/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 94;
- 95.-----  
Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/09/2014 s/d 30/09/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 95;

Hal. 145 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

96.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/10/2014 s/d 31/10/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 96;

97.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/11/2014 s/d 30/11/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 97;

98.-----

Fotocopy Rekening Giro periode tanggal : 01/12/2014 s/d 31/12/2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk, diberi tanda P – 98;

Surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-98 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali surat bukti tertanda P-5, adalah fotocopy dari fotocopy, P-17 sampai dengan P-98 adalah fotocopy dari printout, sedangkan P-10, P-12, P-15 dan P-16 adalah Printout;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1.-----

Fotocopy Formulir Permohonan Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) dan Revolving Loan (RL) atas nama CV. Mitra Karya Konstruksi, diberi tanda T.I – 1;

2.-----

Fotocopy Formulir Permohonan Kredit Revolving (RL) atas nama CV. Mitra Karya Konstruksi, diberi tanda T.I – 2;

3.-----

Fotocopy Formulir Permohonan Kredit Revolving (RL) atas nama CV. Mitra Karya Konstruksi, diberi tanda T.I – 3;

4.-----

Fotocopy Formulir Permohonan Kredit Revolving 1 (RL1) dan Revolving Loan Menurun (RLM) atas nama CV. Mitra Karya Konstruksi, diberi tanda T.I – 4;

5.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/032/XII/2013 tgl. 19 Desember 2013, diberi tanda T.I – 5;

Hal. 146 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/005/II/15 tgl. 04 Februari 2015, diberi tanda T.I – 5a;

7.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/001/II/16 tgl. 05 Februari 2016, diberi tanda T.I – 5b;

8.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/004/I/18 tgl. 26 Januari 2018, diberi tanda T.I – 5c;

9.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/016/XII/18 tgl. 31 Desember 2018, diberi tanda T.I – 5d;

10.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/001/I/2020 tgl. 31 Januari 2020, diberi tanda T.I – 5e;

11.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/008/VI/2020 tgl. 29 Juni 2020, diberi tanda T.I – 5f;

12.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/020/XII/2020 tgl. 14 Desember 2020, diberi tanda T.I – 5g;

13.-----

Fotocopy Surat Offering Letter (OL) No. ABN/OL/001/I/2021 tgl. 13 Januari 2021, diberi tanda T.I – 5h;

14.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2406/2014 terbit tanggal 14 April 2014, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan melekat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 08/2014 Tanggal 30-01-2014, diberi tanda T.I – 6;

15.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00686/2016 terbit tanggal 04 Februari 2016, dibebani Hak Tanggungan Peringkat 2 (Kedua) dan melekat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 134/2015 Tanggal 10-11-2015, diberi tanda T.I – 6a;

Hal. 147 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16.-----  
Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.930/Kelurahan Gunung Anyar atas nama ROBERT atau ditulis juga ROBERTH (04-04-1972), yang terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diberi tanda T.I – 7;
- 17.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 076 Tanggal 30-01-2014, diberi tanda T.I – 8;
- 18.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48 Tanggal 27-02-2015, diberi tanda T.I – 9;
- 19.-----  
Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Kredit No. ABN/PPK-PRK/003/II/2016 tanggal. 06-02-2016, diberi tanda T.I – 10;
- 20.-----  
Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Kredit No. ABN/PPK-PRK/003/II/2018 tanggal. 22-02-2018, diberi tanda T.I – 11;
- 21.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 40 Tanggal 30-01-2019, diberi tanda T.I – 12;
- 22.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit No. 04/II Tanggal 04-02-2020, diberi tanda T.I – 13;
- 23.-----  
Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit No. 003/ABN/Perub.PK-RLM-2/VI/2020 Tanggal 30-06-2020, diberi tanda T.I – 14;
- 24.-----  
Fotocopy Perjanjian Perubahan Kredit No. 020/ABN/Perub.PK-RLM-2/XII/2020 Tanggal 14-12-2020, diberi tanda T.I – 15;
- 25.-----  
Fotocopy Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RLM-2/003/II/2021 Tanggal 18-01-2021, diberi tanda T.I – 15a;

Hal. 148 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 26.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 077 Tanggal 30-01-2014, diberi tanda T.I – 16;
- 27.-----  
Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 Tanggal 27-02-2015, diberi tanda T.I – 17;
- 28.-----  
Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Kredit No. ABN/PPK-RL/001/II/2016 tanggal. 06-02-2016, diberi tanda T.I – 18;
- 29.-----  
Fotocopy Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RL/003/II/2018 tanggal. 22-02-2018, diberi tanda T.I – 19;
- 30.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 41 Tanggal 30-01-2019, diberi tanda T.I – 20;
- 31.-----  
Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit No. 004/ABN/Perub.PK-RLM-1/VI/2020 Tanggal 30-06-2020, diberi tanda T.I – 21;
- 32.-----  
Fotocopy Perjanjian Perubahan Kredit No. 019/ABN/Perub.PK-RLM-1/XII/2020 Tanggal 14-12-2020, diberi tanda T.I – 22;
- 33.-----  
Fotocopy Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RLM1/002/II/2021 tanggal. 18-01-2021, diberi tanda T.I – 23;
- 34.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 Tanggal 09-12-2022, diberi tanda T.I – 24;
- 35.-----  
Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE) No. 4 Tanggal 09 Desember 2022, diberi tanda T.I – 24a;
- 36.-----  
Fotocopy Tanda terima Surat Teguran No. Abn/Coll-KUR/204/IV/2018 tanggal 03 April 2018, diberi tanda T.I – 25;

Hal. 149 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan I (Pertama) No. Abn/Coll-KUR/205/IV/2018 tanggal 10 April 2018, diberi tanda T.I – 25a;

38.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan II (Kedua) No. Abn/Coll-KUR/206/IV/2018 tanggal 17 April 2018, diberi tanda T.I – 25b;

39.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan III (Ketiga) No. Abn/Coll-KUR/207/IV/2018 tanggal 28 Mei 2018, diberi tanda T.I – 25c;

40.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Penyemprotan Jaminan No. Abn/Coll-RL/290/X/2018 tanggal 12 September 2018, diberi tanda T.I – 26;

41.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Pemberitahuan Penyemprotan Jaminan No. Abn/Coll-RL/332/X/2018 tanggal 04 Oktober 2018, diberi tanda T.I – 27;

42.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Penyemprotan Jaminan No. SK/0007/AMB-DIPONEGORO/X/2018 tanggal 8 Oktober 2018, diberi tanda T.I – 28;

43.-----

Fotocopy Surat Permohonan Pembatalan Penyemprotan Jaminan dari PENGUGAT No. 01/MKK/BAG/X/2018 Tanggal 6 Oktober 2018, diberi tanda T.I – 29;

44.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Teguran No. Abn/Coll-RL/225/III/2019 tanggal 1 Maret 2019, diberi tanda T.I – 30;

45.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan I (Pertama) No. Abn/Coll-RL/226/III/2019 tanggal 28 Maret 2019, diberi tanda T.I – 30a;

46.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan II (Kedua) No. Abn/Coll-RL/227/IV/2019 tanggal 24 April 2019, diberi tanda T.I – 30b;

Hal. 150 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47.-----

Fotocopy Surat Permohonan Perpanjangan Waktu dari PENGUGAT No. 01/MKK/BAG/V/2019 tanggal 03 Mei 2019, diberi tanda T.I – 31;

48.-----

Fotocopy Surat Pernyataan dari PENGUGAT Bersedia mengosongkan Jaminan Apabila Menunggak Pembayaran Anggsuran tanggal 22 Mei 2019, diberi tanda T.I – 32;

49.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan tanggal 31 Juli 2019, dari TERGUGAT I terkait komitmen pembayaran PENGUGAT, diberi tanda T.I – 33;

50.-----

Fotocopy Surat Permohonan Keringanan dari PENGUGAT tanggal 23 April 2020 dan Surat Pernyataan Restrukturisasi PENGUGAT dampak Covid-19 tanggal 27 April 2020, diberi tanda T.I – 34;

51.-----

Fotocopy Surat Tanggapan TERGUGAT I atas Pengajuan Restrukturisasi Kredit Terkait COVID-19 tanggal 27 April 2020, diberi tanda T.I – 35;

52.-----

Fotocopy Surat Permohonan Keringanan dari PENGUGAT tanggal 07 Desember 2020 dan Surat Pernyataan restrukturisasi PENGUGAT dampak Covid-19 tanggal 7 Desember 2020, diberi tanda T.I – 36;

53.-----

Fotocopy Surat Pernyataan dari PENGUGAT terkait Pembayaran dari usaha dan Penjualan jaminan untuk Pelunasan seluruh fasilitas kredit dari PENGUGAT tanggal 10 Desember 2020, diberi tanda T.I – 37;

54.-----

Fotocopy Surat Permohonan Keringanan dari PENGUGAT tanggal 12 April 2021 dan Surat Pernyataan restrukturisasi PENGUGAT dampak Covid-19 tanggal 12 April 2021, diberi tanda T.I – 38;

55.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Teguran No. Abn/Coll-RL/004/V/2021 tanggal 28 Mei 2021, diberi tanda T.I – 39;

Hal. 151 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan I (Pertama) No. Abn/Coll-RL/005/V/2021 tanggal 21 Juni 2021, diberi tanda T.I – 39a;

57.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan II (Kedua) No. Abn/Coll-RL/21/VIII/2021 tanggal 10 Agustus 2021, diberi tanda T.I – 39b;

58.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Peringatan III (Ketiga) No. Abn/Coll-RL/24/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021, diberi tanda T.I – 39c;

59.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Perihal Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi No. ABN/COLL-RL/36/XI/2021 tanggal 13 November 2021, diberi tanda T.I – 40;

60.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Perihal Pemberitahuan Jatuh Tempo Fasilitas Kredit No. SK/010/AMB-DIPONEGORO/XI/2021 tanggal 29 November 2021, diberi tanda T.I – 41;

61.-----

Fotocopy Tanda terima Surat Perihal Undangan Penyelesaian Kredit Bermasalah an. CV. Mitra Karya Konstruksi No. SK/002/AMB-DIPONEGORO/II/2022 tanggal 05 Januari 2022, diberi tanda T.I – 42;

62.-----

Fotocopy Surat Perihal Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi No. SK/0015/AMB-DIPONEGORO/II/2022 tanggal 07 Februari 2022, diberi tanda T.I – 43;

63.-----

Fotocopy Surat dari PENGUGAT Perihal Permohonan Keringanan No. 01/CV.MKK/3.2022 tanggal 21 Maret 2022, yang menyatakan sanggup membayar sebesar Rp. 1,025,000,000,- , diberi tanda T.I – 44;

64.-----

Fotocopy Surat Perihal Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi No. SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022 yang menjelaskan rincian kewajiban tanggal 21 Juni 2022, diberi tanda T.I – 45;

Hal. 152 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65.-----

Fotocopy Surat dari PENGUGAT Perihal Permohonan Penyelesaian Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi No. 02/CV. MKK/6.2022 tanggal 25 Juni 2022 yang menjelaskan mohon persetujuan pelunasan total kewajiban sebesar Rp. 600,000,000,- (enam ratus juta rupiah) , diberi tanda T.I – 46;

66.-----

Fotocopy Surat Perihal Penyelesaian Kredit Bermasalah CV. Mitra Karya Konstruksi No. SK/0005/AMB-DIPONEGORO/VII/2022 yang menjelaskan belum disetujuinya permohonan PENGUGAT atas pembayaran seluruh kewajiban PENGUGAT sebesar Rp. 600,000,000,- tanggal 06 Juli 2022, diberi tanda T.I – 47;

67.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang ke PENGUGAT No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022 tanggal 12 Desember 2022, diberi tanda T.I – 48;

68.-----

Fotocopy Surat dari PENGUGAT Perihal Tanggapan Somasi Pertama No. 01/MKK/1.2023 tanggal 10 Januari 2023, diberi tanda T.I – 49;

69.-----

Fotocopy Surat dari PENGUGAT Perihal Permohonan Berkas & Perhitungan Nilai Kewajiban No. 02/MKK.BAG.1.2023 tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda T.I – 50;

70.-----

Fotocopy Surat TERGUGAT I Perihal Tanggapan Surat CV. Mitra Karya Konstruksi (PENGUGAT) No. SK/0030/AMB-DIPONEGORO/II/2023 tanggal 18 Januari 2023, diberi tanda T.I – 52;

71.-----

Fotocopy Surat dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) perihal Penyampaian Permohonan Berkas dan Perhitungan Nilai Kewajiban No. S-13/KO.0604/2023 tanggal 19 Januari 2023, diberi tanda T.I – 52;

Surat bukti tertanda T.1-1 sampai dengan T.I-52 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali bukti T.I-6, T.I-6a, T.I-7, T.I-26, T.I-29, T.I-31, T.I-38, T.I-44, T.I-45, T.I-47, T.I-49 sampai dengan T.I-52 adalah fotocopy dari fotocopy;

Hal. 153 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1.-----

Fotocopy Berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3, tanggal 09 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Siska Febiana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik, diberi tanda T.II – 1;

2.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 4, tanggal 09 Desember 2022, dibuat di hadapan Notaris Siska Febiana, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik, diberi tanda T.II – 2;

3.-----

Fotocopy SHGB No. 930, Lt. 168 m2, terletak di Kelurahan. Gunung Anyar, Kecamatan. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama Robert atau ditulis juga Roberth, diberi tanda T.II – 3;

4.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 2406/2014, tanggal 14 April 2014 (Peringkat Pertama untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar), diberi tanda T.II – 4;

5.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00686/2016, tanggal 04 Februari 2016 (Peringkat Kedua untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar), diberi tanda T.II – 5;

6.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 76, tanggal 30 Januari 2014, dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda T.II – 6;

7.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48, tanggal 27 Pebruari 2015, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon, diberi tanda T.II – 7;

8.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 77, tanggal 30 Januari 2014, dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya, diberi tanda T.II – 8;

Hal. 154 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.-----

Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49, tanggal 27 Pebruari 2015, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon, diberi tanda T.II – 9;

10.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 40, tanggal 30 Januari 2019, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon, diberi tanda T.II – 10;

11.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 41, tanggal 30 Januari 2019, dibuat dihadapan Abigael Agnes Serworwora, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Ambon, diberi tanda T.II – 11;

12.-----

Fotocopy Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas Kredit No. 04/II, tanggal 04 Februari 2020, dibuat dihadapan M. Husain Tuasikal, SH., M.Kn, Notaris di Kota Ambon, diberi tanda T.II – 12;

13.-----

Fotocopy Surat Perihal : Surat Teguran, No : Abn/Coll-RL/004/V/2021, tanggal 28 Mei 2021, ditujukan kepada Penggugat, diberi tanda T.II – 13;

14.-----

Fotocopy Surat Perihal : Surat Peringatan I (Pertama), No : Abn/Coll-RL/005/V/2021, tanggal 21 Juni 2021, diberi tanda T.II – 14;

15.-----

Fotocopy Surat Perihal : Surat Peringatan II (Kedua), No : Abn/Coll-RL/21/VIII/2021, tanggal 10 Agustus 2021, diberi tanda T.II – 15;

16.-----

Fotocopy Surat Perihal : Surat Peringatan III (Ketiga), No : Abn/Coll-RL/24/VIII/2021, tanggal 18 Agustus 2021, diberi tanda T.II – 16;

17.-----

Fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi, No : ABN/COLL-RL/36/XI/2021, tanggal 13 November 2021, diberi tanda T.II – 17;

Hal. 155 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18.-----

Fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi, No : SK/0022/AMB-DIPONEGORO/VI/2022, tanggal 21 Juni 2022, diberi tanda T.II – 18;

19.-----

Fotocopy Surat Perihal : Penyelesaian Kredit Bermasalah Kewajiban CV. Mitra Karya Konstruksi, No : SK/0005/AMB-DIPONEGORO/VII/2022, tanggal 06 Juli 2022, diberi tanda T.II – 19;

20.-----

Fotocopy SHGB No. 930, Lt. 168 m2, terletak di Kelurahan. Gunung Anyar, Kecamatan. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama Robert atau ditulis juga Roberth, dengan tercatat nama pemegang Hak Tanggungan adalah atas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II), diberi tanda T.II – 20;

21.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 2406/2014, tanggal 14 April 2014 (Peringkat Pertama untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar), dengan tercatat nama pemegang Hak Tanggungan adalah atas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II), diberi tanda T.II – 21;

22.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00686/2016, tanggal 04 Februari 2016 (Peringkat Kedua untuk SHGB No. 303/Gunung Anyar), dengan tercatat nama pemegang Hak Tanggungan adalah atas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II), diberi tanda T.II – 22;

23.-----

Fotocopy Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diberi tanda T.II – 23;

24.-----

Fotocopy Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diberi tanda T.II – 24;

25.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), dengan No. SK/0010/Amb-Diponegoro/XII/2022, tanggal 12 Desember 2022 dari Tergugat I kepada Penggugat, diberi tanda T.II – 25;

Hal. 156 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26.-----

Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. Surat :  
0001/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, diberi tanda  
T.II – 26;

27.-----

Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. Surat :  
0002/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, diberi tanda  
T.II – 27;

28.-----

Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, No. Surat :  
0001/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 09 Januari 2023, diberi tanda T.II – 28;

29.-----

Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, No. Surat :  
0001A/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 09 Januari 2023, diberi tanda T.II – 29;

30.-----

Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, No. Surat :  
0002/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 17 Januari 2023, diberi tanda T.II – 30;

31.-----

Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, No. Surat :  
0002A/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 17 Januari 2023, diberi tanda T.II – 31;

32.-----

Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir,  
No. Surat : 0003/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 25 Januari 2023, diberi tanda T.II  
– 32;

33.-----

Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir,  
No. Surat : 0003A/SP/II/TAW-MKK/2023, tanggal 25 Januari 2023, diberi tanda  
T.II – 33;

34.-----

Fotocopy Surat Perihal : Tanggapan Somasi Pertama, No. 01/MKK/1.2023,  
tanggal 10 Januari 2023, diberi tanda T.II – 34;

35.-----

Fotocopy Surat Perihal : Tanggapan Somasi Kedua, No. 03/CV.MKK/1.2023,  
tanggal 21 Januari 2023, diberi tanda T.II – 35;

Hal. 157 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36.-----

Fotocopy Relaas panggilan sidang Nomor 15/PDT.G/2023/PN. Amb, tertanggal 15 Februari 2023, hari Rabu, diberi tanda T.II – 36;

37.-----

Fotocopy Surat perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang (Open Bidding) dan Surat Pengantar SKPT, dengan No. Surat : 001/HT-C/TAW-MKK/II/2023, diberi tanda T.II – 37;

38.-----

Fotocopy Surat Perihal Penetapan Jadwal Lelang, No. Surat : S-904/KNL.1001/2023, tanggal 9 Februari 2023, diberi tanda T.II – 38;

39.-----

Fotocopy Surat Perihal Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), No. Surat : S-905/KNL.1001/2023, tanggal 9 Februari 2023, diberi tanda T.II – 39;

40.-----

Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Maret 2023, diberi tanda T.II – 40;

41.-----

Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Maret 2023, di harian Duta Masyarakat, diberi tanda T.II – 41;

42.-----

Fotocopy Surat perihal : Undangan Terakhir Penyelesaian Kewajiban Saudara, dengan No. Surat : 0001/SU/TAW/III/MKK\_BAGI/2023 tertanggal 15 Maret 2023, ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya, diberi tanda T.II – 42;

43.-----

Fotocopy Surat perihal : Undangan Terakhir Penyelesaian Kewajiban Saudara, dengan No. Surat : 0002/SU/TAW/III/MKK\_BAGI/2023 tertanggal 15 Maret 2023, ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya, diberi tanda T.II – 43;

Hal. 158 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, No : 0001/SPL/III/TAW-MKK/2023, tanggal 16 Maret 2023, yang ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali, Kec. Sirimau, Ambon, beserta bukti pengirimannya, diberi tanda T.II – 44;

45.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, No : 0002/SPL/III/TAW-MKK/2023, tanggal 16 Maret 2023, yang ditujukan kepada Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya, beserta bukti pengirimannya, diberi tanda T.II – 45;

46.-----

Fotocopy SKPT No. berkas : 15209/2023, untuk SHGB No. 930 / Kel. Gunung Anyar, diberi tanda T.II – 46;

47.-----

Fotocopy Surat tertanggal 20 Maret 2023 dari Penggugat, diberi tanda T.II – 47;

48.-----

Fotocopy Surat perihal : Tanggapan atas balasan surat saudara, No : 0002/SU/TAW/III/MKK\_BAGI/2023 tanggal 24 Maret 2023, diberi tanda T.II – 48;

49.-----

Fotocopy Salinan Risalah Lelang No : 618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023, diberi tanda T.II – 49;

50.-----

Fotocopy Hasil Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II – 50;

51.-----

Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II – 51;

52.-----

Fotocopy Apraisal dari KJPP Pung's Zulkarnain dan rekan No File : 00070/2.0004-01/PI/09/0378/1/II/2023, tanggal 01 Februari 2023, untuk SHGB No. 930/Kel. Gunung Anyar, terletak di Kel. Gunung Anyar, Kec. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, diberi tanda T.II – 52;

Hal. 159 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53.-----

Fotocopy Gugatan Perdata Perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby dari Penggugat dengan kuasa hukum yang sama yang kemudian dicabut, diberi tanda T.II – 53;

54.-----

Fotocopy Penetapan Pencabutan Perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby, diberi tanda T.II – 54;

55.-----

Fotocopy Surat dari Penggugat dengan No. Surat : 02/CV.MKK/6.2022, tanggal 25 Juni 2022, ditujukan kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk KC Ambon Diponegoro di Ambon, diberi tanda T.II – 55;

56.-----

Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Kredit No. ABN/PPK-PRK/003/II/2016 tanggal 06-02-2016, diberi tanda T.II – 56;

57.-----

Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Kredit No. ABN/PPK-PRK/003/II/2018 tanggal 22-02-2018, diberi tanda T.II – 57;

58.-----

Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit No. 003/ABN/Perub.PK-RLM-2/VI/2020 Tanggal 30-06-2020, diberi tanda T.II – 58;

59.-----

Fotocopy Perjanjian Perubahan Kredit No. 020/ABN/Perub.PK-RLM-2/XII/2020 Tanggal 14-12-2020, diberi tanda T.II – 59;

60.-----

Fotocopy Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RLM-2/003/II/2021 Tanggal 18-01-2021, diberi tanda T.II – 60;

61.-----

Fotocopy Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RL/001/II/2016 tanggal 06-02-2016, diberi tanda T.II – 61;

62.-----

Fotocopy Perpanjangan Perjanjian Kredit No. ABN/PPK-RL/003/II/2018 tanggal 22-02-2018, diberi tanda T.II – 62;

Hal. 160 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63.-----

Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit NO. 004/ABN/Perub.PK-RLM-1/VI/2020 tanggal 30-06-2020, diberi tanda T.II – 63;

64.-----

Fotocopy Berupa Perubahan Perjanjian Kredit No. 019/ABN/Perub.PK-RLM-1/XII/2020 Tanggal 14-12-2020, diberi tanda T.II – 64;

65.-----

Fotocopy Perpanjangan Perubahan Kredit No. ABN/PPK-RLM1/002/II/2021 tanggal 18-01-2021, diberi tanda T.II – 65;

66.-----

Fotocopy SPPT PBB tahun 2024 dengan NOP : 35.78.042.003.013.1035.0, dengan Alamat objek pajak : Jl. Gianyar C-7 / 35, dengan luas tanah 168 m2, dengan harga objek pajak Rp. 963.240.000,-, diberi tanda T.II – 66;

Surat bukti tertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 66 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali bukti T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-13 sampai dengan T.II-22, T.II-34, T.II-35, T.II-54, T.II-55, adalah fotocopy dari fotocopy, bukti T.II-23, T.II-24, T.II-38, T.II-39, T.II-40, T.II-46, T.II-47 dan T.II-53, adalah fotocopy dari printout sedangkan bukti T.II-50 dan T.II-66 adalah printout;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1.-----

Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 930/Kel. Gunung Anyar, LT. 168 m2 an. Octavianus Stevie Lianto (Tergugat III) (Dahulu atas Robert atau ditulis juga Roberth), terletak di Kel. Gunung Anyar, Kec. Gunung Anyar, Kota. Surabaya, setempat dikenal dengan terletak di Jalan Gianyar Blok C7 No. 35, Gunung Anyar, Surabaya, diberi tanda T.III – 1;

2.-----

Fotocopy Kutipan Risalah Lelang No. 618/45/2023 tanggal 04 April 2023, diberi tanda T.III – 2;

3.-----

Fotocopy Kuitansi Lelang No. KW-173/KNL.1001/2023 tanggal 30 Maret 2023, diberi tanda T.III – 3;

Hal. 161 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.-----

Fotocopy Grose Risalah Lelang No. 618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023, diberi tanda T.III – 4;

5.-----

Fotocopy Surat Perihal Permohonan Eksekusi Pengosongan, dengan No. Surat 01/S-PN/SBY/OSL/V/2023, tertanggal 04 Mei 2023, diberi tanda T.III – 5;

6.-----

Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 56/EKS/2023/PN.Sby perihal Penetapan Aanmaning/Teguran, tertanggal 11 Mei 2023, diberi tanda T.III – 6;

7.-----

Fotocopy Surat perihal Lanjutan Permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan perkara No. 56/EKS/2023/PN. Sby, tertanggal 26 Juni 2023, dengan No. Surat : 02/S-PN/SBY/OSL/VI/2023, diberi tanda T.III – 7;

8.-----

Fotocopy Penetapan No. 56/EKS/2023/PN. Sby tentang Penetapan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa tertanggal 10 Juli 2023, diberi tanda T.III – 8;

9.-----

Fotocopy Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 56/EKS/2023/PN. SBY, dengan No. Surat : W14.U1/10294/Hk.02/7/2023 tertanggal 17 Juli 2023, ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Gunung Anyar Surabaya, diberi tanda T.III – 9;

10.-----

Fotocopy Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 56/EKS/2023/PN. SBY, dengan No. Surat : W14.U1/10295/Hk.02/7/2023 tertanggal 17 Juli 2023, ditujukan kepada Camat Gunung Anyar Surabaya dan Lurah Gunung Anyar Surabaya, diberi tanda T.III – 10;

11.-----

Fotocopy surat perihal Permohonan Bantuan Mediasi oleh Binmas Pra-Eksekusi Pengosongan, No : 01/S-Polres-Sby/SBY/OSL/VII/2023, tanggal 17 Juli 2023, diberi tanda T.III – 11;

Hal. 162 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12.-----

Fotocopy Surat Perihal Undangan Rapat Mediasi/Sosialisasi Pra Eksekusi melalui suratnya dengan no surat : B/2687/VII/OPS.4.5./2023 tertanggal 21 Juli 2023, diberi tanda T.III – 12;

13.-----

Fotocopy Surat No : 30/RWR/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023, perihal : Surat keberatan eksekusi dari Kuasa Hukum Penggugat (Termohon Eksekusi), diberi tanda T.III – 13;

14.-----

Fotocopy Resume Sosialisasi Pra Eksekusi, diberi tanda T.III – 14;

15.-----

Fotocopy Surat Mohon Bantuan pengamanan untuk eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 56/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/11064/Hk.02/7/2023 tertanggal 31 Juli 2023 yang ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Gunung Anyar Surabaya, diberi tanda T.III – 15;

16.-----

Fotocopy Surat Mohon Bantuan pengamanan untuk eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 56/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/11065/Hk.02/7/2023 tertanggal 31 Juli 2023 yang ditujukan kepada Camat Gunung Anyar Surabaya dan Lurah Gunung Anyar Surabaya, Ketua RT & Ketua RW Wilayah Perum Puri Mas Jl. Gianyar 8 Blok C7 No. 35 Gunung Anyar di Surabaya, diberi tanda T.III – 16;

17.-----

Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor 56/EKS/2023/PN.Sby, dengan No Surat W14.U1/11066/Hk.02/7/2023 tertanggal 31 Juli 2023 kepada Sdr. Robert atau ditulis juga Roberth dan/atau Penghuni objek yang terletak di Perum Puri Mas, Jl. Gianyar 8 Blok C7 No. 35 Gunung Anyar di Surabaya, diberi tanda T.III – 17;

18.-----

Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan Perkara No. 56/EKS/2023/PN.SBY tertanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda T.III – 18;

19.-----

Fotocopy UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah, diberi tanda T.III – 19;

Hal. 163 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.-----

Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.III – 20;

21.-----

Fotocopy Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 Tentang Pemindahan Hak dengan Lelang, diberi tanda T.III – 21;

22.-----

Fotocopy Gugatan Perdata Perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby dari Penggugat dengan kuasa hukum yang sama yang kemudian dicabut, diberi tanda T.III – 22;

23.-----

Fotocopy Penetapan Pencabutan Perkara No. 535/Pdt.G/2023/PN. Sby, diberi tanda T.III – 23;

Surat bukti tertanda T.III – 1 sampai dengan T.III – 23 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali bukti T.III-1, T.III-2, T.III-3, T.III-13, T.III-14, T.III-22 dan T.III-23, adalah fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti T.III-19, T.III-20 dan T.III-21, adalah printout;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 930, seluas 168 m<sup>2</sup>, a.n. Robert, diberi tanda T.IV – 1;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 076 tertanggal 30 Januari 2014, diberi tanda T.IV – 2a;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 077 tertanggal 30 Januari 2014, diberi tanda T.IV – 2b;
4. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 3 tertanggal 9 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Siska Febiana Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik, diberi tanda T.IV – 3a;

Hal. 164 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 4 tertanggal 9 Desember 2022 yang dibuat di hadapan Siska Febiana Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik, diberi tanda T.IV – 3b;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan 02406/2014 Peringkat I di TRI AYU WULANSARI, diberi tanda T.IV – 4;
7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan 08/2014 tanggal 30 Januari 2024, diberi tanda T.IV – 5;
8. Fotocopy Surat Peringatan (somasi) Pertama Nomor 0001/SP/II/TAW-MKK/2023 tanggal 9 Januari 2023, diberi tanda T.IV – 6;
9. Fotocopy Surat Peringatan (somasi) Kedua Nomor 0002/SP/II/TAW-MKK/2023 tanggal 17 Januari 2023, diberi tanda T.IV – 7;
10. Fotocopy Surat Peringatan (somasi) Ketiga dan Terakhir Nomor 0003/SP/II/TAW-MKK/2023 tanggal 25 Januari 2023, diberi tanda T.IV – 8;
11. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor 001/HT-C/TAW-MKK/II/2023 tanggal 2 Februari 2023, diberi tanda T.IV – 9;
12. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor 005/HT-C/TAW-MKK/II/2023 tanggal 2 Februari 2023, diberi tanda T.IV – 10;
13. Fotocopy Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain & Rekan, Nomor File : 00070/2.0004-01/PI/09/0378/1/II/2023 tanggal 1 Februari 2023, dengan tanggal penilaian 19 Januari 2023, diberi tanda T.IV – 11;
14. Fotocopy Surat Nomor 002/HT-C/TAW-MKK/II/2023 tanggal 2 Februari 2023 perihal Penetapan Nilai Limit dan Setoran Jaminan Lelang, diberi tanda T.IV – 12;
15. Fotocopy Surat No. S-904/KNL.1001/2023 tanggal 9 Februari 2023, diberi tanda T.IV – 13;

Hal. 165 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas:15209/2023 tanggal 29 Maret 2023, diberi tanda T.IV – 14;
17. Fotocopy Surat Nomor 0001/SPL/III/TAW-MKK/2023 tanggal 16 Maret 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.IV – 15;
18. Fotocopy Selebaran tanggal 1 Maret 2023 sebagai pengumuman lelang pertama, diberi tanda T.IV – 16;
19. Fotocopy Surat Kabar Duta Masyarakat terbit pada tanggal 16 Maret 2023 sebagai pengumuman lelang kedua, diberi tanda T.IV – 17;
20. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023, diberi tanda T.IV – 18;
21. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.IV – 19;

Surat bukti tertanda T.IV – 1 sampai dengan T.IV – 19 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali bukti T.IV-1, T.IV-2a, T.IV-2b, T.IV-3a, T.IV-3b, T.IV-4, T.IV-5 s/d T.IV-8, adalah fotocopy dari fotocopy, bukti T.IV-14 adalah fotocopy dari printout sedangkan bukti T.IV-19, adalah printout;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat IV menyatakan tidak mengajukan saksi maupun Ahli walaupun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat V menyatakan tidak mengajukan bukti surat, saksi maupun Ahli walaupun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 30 Mei 2024 sedangkan Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 16 Mei 2024;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini haruslah dianggap termuat dalam putusan ini ;

Hal. 166 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat), masing masing telah mengajukan Jawabannya secara tertulis di persidangan, dan Para Tergugat tersebut dalam jawabannya *selain* menyangkut tentang substansi pokok perkara juga berisi tentang keberatan/eksepsi (*exceptie/exemption*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat) telah mengajukan tentang keberatan/eksepsi di samping tentang materi pokok perkaranya di dalam jawaban tersebut, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat) tersebut, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang menyatakan :

- Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (OBSCUUR LIBEL) dengan alasan bahwa Petitum yang diajukan dalam gugatan Penggugat tidak didasarkan dan didukung oleh posita atau dalil-dalil yang diuraikan secara jelas, hal tersebut menimbulkan tidak adanya hubungan yang berkaitan antara petitum dengan posita dalam gugatan Penggugat. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam dalil jawabannya juga telah mengajukan eksepsi yang menyatakan :

- Bahwa Penggugat dalam Petitumnya poin nomor 3 (tiga) meminta “*Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH, Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*”, namun Penggugat tidak meminta Akta Perjanjian sebelumnya sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat nomor 2 (dua) mengingat Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 tidak akan ada jika tidak ada Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana disampaikan oleh Penggugat sendiri dalam

Hal. 167 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua), Penggugat juga tidak menguraikan dengan jelas apakah antara Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua) dengan Akta Perjanjian Kredit nomor 40 dan 41 apakah berkaitan atau tidak, hal ini jelas suatu bentuk gugatan yang kabur dan tidak jelas;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam dalil jawabannya juga telah mengajukan eksepsi yang menyatakan :

- Bahwa Penggugat dalam Petitumnya poin nomor 3 (tiga) meminta “*Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 40 dan 41 yang dibuat masing-masing dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH, Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya*”, namun Penggugat tidak meminta Akta Perjanjian sebelumnya sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat nomor 2 (dua) mengingat Perjanjian Kredit No. 40 dan 41 tidak akan ada jika tidak ada Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana disampaikan oleh Penggugat sendiri dalam Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua), Penggugat juga tidak menguraikan dengan jelas apakah antara Perjanjian Kredit sebelumnya sebagaimana Posita Gugatan Penggugat poin nomor 2 (dua) dengan Akta Perjanjian Kredit nomor 40 dan 41 apakah berkaitan atau tidak, hal ini jelas suatu bentuk gugatan yang kabur dan tidak jelas;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam dalil jawabannya juga telah mengajukan eksepsi yang menyatakan :

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) di mana para pihak yang digugat tidak lengkap yaitu tidak ikut digugatnya pemilik alas hak berupa SHGB No.930 seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth (untuk selanjutnya disebut objek perkara *a quo*) yang merupakan jaminan

Hal. 168 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas diterimanya fasilitas kredit oleh Penggugat dari Tergugat I yang dapat berakibat gugatan menjadi tidak sempurna sehingga putusan Majelis Hakim menjadi tidak sempurna, serta dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena kehadiran Robert atau disebut juga Roberth yang tercatat di dalam objek perkara sangat erat hubungannya secara hukum dengan gugatan ini, dikarenakan objek perkara *a quo* tersebut tercatat Robert atau disebut juga Roberth, dimana Robert atau disebut juga Roberth mempunyai hak dan kewenangan secara pribadi atas objek perkara *a quo* tersebut

- Bahwa Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna", karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subangyang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- Bahwa gugatan Penggugat keliru pihak (ERROR IN PERSONA) Dalam perkara *a quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah Tri Ayu Wulansari sebagai pembeli *cessie in casu* Tergugat II dari PT. Bank Artha Graha International Tbk. *in casu* Tergugat I, sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh Penggugat, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat IV sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat II dan bukan Tergugat IV;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*OBSCUUR LIBEL*) dimana dalam gugatan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya yang ditujukan kepada Tergugat IV pada intinya menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam mendalilkan tuduhan tersebut Penggugat tidak menguraikan/menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat IV.
- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV sangatlah tidak sesuai dan tidak jelas, karena gugatan Penggugat disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam dalil jawabannya juga telah mengajukan eksepsi yang menyatakan :

- Bahwa gugatan Penggugat salah alamat karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam

Hal. 169 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan diatas gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat) yang masing masing diajukan melalui Para Penasehat Hukumnya tersebut, pihak Penggugat melalui Kuasanya sebagai mana dituangkan dalam dalil Repliknya telah membantah dengan dasar alasan pada pokoknya :

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi Tergugat I yang menyatakan Gugatan Penggugat kabur (Exemptio Obscur Libel) karena gugatan Penggugat telah tepat dan gugatan Penggugat a quo sudah sangat jelas dan terang benderang menjelaskan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yakni adanya peristiwa hukum Tergugat I memberitahukan Penggugat perihal adanya pengalihan piutang (cessie) pada tanggal 12 Desember 2022 setelah dilakukan pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II, hal aquo jelas melanggar ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPperdata, yang mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat;
- Bahwa dalil yang disampaikan didalam gugatan Penggugat sangat jelas baik dalam posita dan petitumnya , bahwa perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sangat jelas dan beralasan hukum. Untuk itu eksepsi Tergugat I haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo sangat jelas dan terang benderang menjelaskan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yakni adanya peristiwa hukum Tergugat I memberitahukan Penggugat perihal adanya pengalihan piutang (cessie) pada tanggal 12 Desember 2022 setelah dilakukan pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II, hal aquo jelas melanggar ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPperdata, Untuk itu eksepsi Tergugat II tentang hal ini haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Hal. 170 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas eksepsi Tergugat IV dan menyatakan bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat IV yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak menurut Penggugat sebagaimana Repliknya menyatakan bahwa Tergugat IV tidak cermat dan teliti dalam mengajukan dalil eksepsinya karena siapa saja yang berhak mengajukan gugatan di pengadilan seperti menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat. Dengan demikian dalil Tergugat IV pada eksepsinya haruslah ditolak ;
- Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat IV yang menyatakan bahwa Penggugat keliru menarik pihak dalam hal ini Tergugat IV (Kantor KPKNL Surabaya) Penggugat sebagaimana dalil Repliknya menyatakan oleh karena Tergugat IV selaku pelaksana lelang yang telah menetapkan limit harga lelang jauh dibawah harga pasar yang tentunya merugikan kepentingan Penggugat maka atas dasar pertimbangan tersebut Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara a-quo. Dengan demikian eksepsi Tergugat IV mengenai keliru pihak (error in persona) haruslah DITOLAK ;
- Bahwa Penggugat menolak mengenai dalil eksepsi Tergugat IV yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, Penggugat sebagaimana dalil Repliknya menyatakan Penggugat menolak eksepsi Tergugat IV tersebut dengan alasan karena gugatan Penggugat telah tepat dan gugatan Penggugat a quo sangat jelas dan terang benderang menjelaskan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, yang sebagai akibatnya menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat, dan sudah sepatutnya eksepsi Tergugat IV mengenai gugatan Penggugat Kabur haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Bahwa Penggugat menolak mengenai dalil eksepsi Tergugat V yang menyatakan yang menyatakan gugatan Penggugat salah Alamat karena melibatkan Tergugat V dalam perkara aquo. Penggugat memasukkan Tergugat V dalam perkara aquo karena tindakan Tergugat V yang telah melakukan proses balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat III padahal pada saat sebelum dilakukan pelelangan pada tanggal 30 Maret 2023, Tergugat V mengeluarkan

Hal. 171 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak ada blokir, senyatanya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur tersebut sudah dilakukan pemblokiran oleh Penggugat pada tanggal 03 Maret 2023 dan berlaku dalam jangka waktu 30 (tiga puluh hari) sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Sehingga untuk masa blokir sampai dengan tanggal 01 April 2023. Dengan demikian Penggugat memasukkan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara aquo sangatlah jelas dan beralasan karena Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat. Dengan demikian eksepsi dari Tergugat V haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat) tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan dalil dalil eksepsi tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Ad. 1 Tentang Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena antara uraian yang dipaparkan dalam posita gugatan perkara a-quo dan petitum gugatan betentangan antara satu dengan yang lainnya;

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

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

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati surat gugatan Penggugat, bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil untuk sahnya surat gugatan yaitu gugatan diajukan secara tertulis dengan ditanda tangani oleh kuasanya, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, diberi tanggal, identitas para pihak lengkap dan jelas, dasar gugatan dan dasar tuntutan lengkap dan jelas,

Hal. 172 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

maka dengan demikian gugatan Penggugat telah terang, lengkap dan jelas, sehingga gugatan Penggugat tidak *obscuur libel*, selain alasan tersebut diatas, alasan eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bukan mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri baik mengenai kewenangan mengadili secara absolut atau kewenangan mengadili secara relatif dan sudah memasuki materi pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi kuasa hukum Tergugat I, II, III, IV dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Ad. 2 Tentang Eksepsi gugatan Penggugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) di mana para pihak yang digugat tidak lengkap yaitu tidak ikut digugatnya pemilik alas hak berupa SHGB No.930 seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terdaftar atas nama Robert atau disebut juga Roberth serta eksepsi yang menyatakan Penggugat keliru menarik pihak (*ERROR IN PERSONA*) dalam hal ini Tergugat IV (Kantor KPKNL Surabaya), serta eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat salah alamat majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat IV majelis hakim berpendapat secara hukum, bahwa siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak adalah hak Penggugat, karena seseorang ditempatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat oleh Penggugat tentunya karena dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat, oleh karenanya dengan ditemplatkannya Tergugat IV, serta Tergugat dan Turut Tergugat lainnya sebagai pihak dalam perkara *aquo* tidak menjadikan gugatan Penggugat *error in persona*, tentang hal ini majelis sependapat dengan Replik Penggugat dengan menunjuk pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" hal.3 dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah orang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim, artinya hak Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya. Perkataan merasa dan dirasa dalam tanda petik sengaja dipakai disini oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguh melanggar hak Penggugat, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 510/PK/Pdt.2001 "adalah merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat oleh Penggugat", sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat tentang hal ini haruslah dinyatakan ditolak pula;

Hal. 173 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat) tersebut tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat pada pokoknya ialah:

- Bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I dan telah membuat dan menandatangani perjanjian kredit dengan Penggugat dengan total pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;
- Bahwa terhadap tanah dan bangunan tersebut, oleh Tergugat I telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya in casu Tergugat V;
- Bahwa Penggugat telah melunasi pinjaman kredit Tergugat namun Tergugat I dengan itikad buruk tidak melakukan roya atas jaminan milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat juga telah melakukan pengalihan Piutang (Cessie) milik Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga peralihan piutang ini merupakan peristiwa yang cacat hukum karena telah dilakukan secara melawan hukum;
- Bahwa perjanjian kredit yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan pelunasan kepada Tergugat I;
- Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mengakui pengalihan piutang yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II, oleh karena itu perbuatan Tergugat II yang melakukan penagihan pembayaran kredit kepada Penggugat dan melakukan lelang melalui Tergugat IV tidak berdasarkan hukum dan merupakan tindakan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatige daad) yang sangat merugikan

Hal. 174 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat. Dan oleh karenanya pengalihan piutang (Cessie) antara Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya dibatalkan ;

Menimbang, bahwa atas dalil Gugatan Penggugat tersebut telah secara tegas dibantah oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian kredit yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I berkaitan dengan perkara a-quo telah dilakukan sesuai prosedur, begitupula proses pengalihan piutang Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II juga telah sesuai prosedur, termasuk peralihan kepemilikan atas obyek perjanjian dari Penggugat kepada Tergugat III melalui proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV untuk selanjutnya dibalik nama oleh Tergugat V atas nama Tergugat III juga telah dilakukan sesuai prosedur dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat), maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR ( pasal 1865 KUH Perdata) menjadi kewajiban hukum dari Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 164 HIR (Pasal 1866 KUH Perdata) dan sebaliknya pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat) berhak pula untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa photo copy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing-masing bertanda P-1 sampai dengan P-98 dan menyatakan tidak mengajukan saksi saksi meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat I juga telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa photo copy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing-masing bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-52 serta tanpa mengajukan bukti saksi meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat II juga telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa photo copy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing-masing bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-66 serta tanpa mengajukan bukti saksi meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat III juga telah mengajukan bukti- bukti tertulis

Hal. 175 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berupa photo copy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing-masing bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-23 serta tanpa mengajukan bukti saksi meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat III juga telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa photo copy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing-masing bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-21 serta tanpa mengajukan bukti saksi meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat V dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti- bukti baik itu bukti surat maupun bukti saksi, meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap alat bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini tidak akan dipertimbangkan dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dari pokok-pokok gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Tergugat), replik, duplik, dikaitkan dengan bukti bukti surat yang diajukan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat majelis hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak, yang perlu segera mendapat pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat berkaitan dengan peralihan atas obyek atas kreditnya pada PT. Bank Artha Graha Internasional cabang Ambon ?

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya yang dipertegas lagi dalam Repliknya membenarkan bahwa Penggugat telah membuat dan menandatangani perjanjian kredit dengan PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I , dengan perjanjian kredit No. 076 dan 077 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokolernya Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, Notaris di Surabaya in casu Turut Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2014) dengan nilai pinjaman sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), untuk selanjutnya atas nilai kredit tersebut telah dilakukan perpanjangan kredit dengan perjanjian perpanjangan kredit Nomor 48 dan

Hal. 176 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

49 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 27 Februari 2015, untuk nilai kredit tersebut telah diserahkan sebagai jaminan oleh Penggugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;

Menimbang, bahwa dalam prosesnya atas perjanjian kredit Penggugat tersebut juga telah dibebani hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya in casu Tergugat V dan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 08 / 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokoler Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, PPAT di Surabaya in casu Turut Tergugat I Akta Pemberian Hak Tanggungan diberikan kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat menyatakan atas nilai pinjaman yang tertuang dalam Perjanjian Kredit beserta Perpanjangan Perjanjian kreditnya, telah dilakukan pelunasan pinjaman oleh Penggugat pada tanggal 30 Januari 2019 tetapi Tergugat I dengan itikad buruk tidak melakukan roya atas jaminan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa begitu pula Tergugat I memberitahukan Penggugat perihal pemberitahuan pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Jual Piutang No. 3 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 4 yang masing-masing dibuat tertanggal 9 Desember 2022 dan pengalihan Piutang Cessie dari Tergugat I kepada Tergugat II cacat hukum karena tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas obyek perjanjian milik Penggugat oleh Tergugat IV telah dilakukan proses pelelangan dengan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III dan perbuatan Tergugat IV yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa dengan harga jauh dari harga pasaran umum setempat telah menyalahi ketentuan Peraturan Tata Cara Lelang Jaminan Hak Tanggungan dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena telah merugikan pihak Penggugat sebagai pemilik jaminan;

Hal. 177 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menjadi permasalahan adalah apakah benar Penggugat telah melakukan pelunasan atas nilai kredit yang telah disepakati dengan pihak Tergugat I (PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cq Pimpinan cabang Ambon atau Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas proses lelang dari jaminan milik Penggugat ?;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatan dan repliknya membenarkan telah memperoleh kredit dari Tergugat I sebagaimana bukti P-1 yaitu perjanjian kredit dengan memakai jaminan No. 076 tertanggal 30 Januari 2014 yang dikeluarkan oleh Notaris Wahyudi Suyanto, Notaris di Kota Surabaya adalah merupakan debitur dari Tergugat I yang memperoleh pinjaman kredit rekening koran (PRK) sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), selanjutnya Penggugat sebagaimana bukti P-2 yaitu perjanjian kredit dengan memakai jaminan No. 077 tertanggal 30 Januari 2014 yang juga dibuat oleh Notaris Wahyudi Suyanto, Notaris di Kota Surabaya Penggugat memperoleh kembali pinjaman kredit rekening koran (PRK) dari Tergugat I sejumlah Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dalam bentuk Revolving Loan (RL), dan atas perjanjian tersebut Penggugat menyerahkan sebagai jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

Menimbang, bahwa atas perjanjian kredit nomor 076 tertanggal 30 Januari 2014 tersebut selanjutnya dibuatkan Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 48 yang dibuat dihadapan Notaris Abigael Agnes Serwowora, SH., Notaris di Kota Ambon in casu Turut Tergugat II tertanggal 27 Februari 2015. Penggugat dan Tergugat I melakukan perjanjian Perpanjangan Kredit atas Perjanjian Kredit Nomor 076 diperpanjang selama 12 bulan sampai dengan tanggal 30 Januari 2016 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48 tertanggal 27 Februari 2015 untuk Fasilitas Kredit berupa *Pinjaman Rekening Koran* (PRK) dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.49 tertanggal 27 Februari 2015 untuk Fasilitas Kredit berupa *Revolving Loan* (RL), yang keduanya dibuat di hadapan Abigael Agnes Serworwora, SH., Notaris & PPAT di Kota Ambon; yang mana dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 terdapat perubahan/penambahan plafond sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga plafond Fasilitas Kredit berupa *Revolving Loan* yang diterima oleh debitur (Penggugat) sampai sejumlah Rp 900.000.000,- (sembilan ratus

Hal. 178 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

juta rupiah), dan total keseluruhan Fasilitas Kredit yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas perjanjian kredit Penggugat diatas selanjutnya dilakukan perubahan fasilitas kredit sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 40 dan Akta Perjanjian Kredit No. 41 yang didasari oleh Surat Penawaran Kredit (*Offering Letter*) No. ABN/OL/016/XII/18 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 31 Desember 2018 vide bukti T.I-12, T.I-5d;

Menimbang, bahwa terhadap Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 48 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 49 tertanggal 27 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Kredit No. 40 tertanggal 30 Januari 2019 serta Akta Perjanjian Kredit No. 41 diikat dengan jaminan yang sama dengan perjanjian kredit sebelumnya yaitu perjanjian kredit Nomor 076 dan 077;

Menimbang, bahwa terhadap tanah dan bangunan sebagaimana jaminan tersebut oleh Tergugat I telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2406/2014 tertanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya in casu Tergugat V (vide bukti T.II-4) dan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 08 / 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Wahyudi Suyanto, SH., Notaris di Surabaya (Protokoler Maria Lucia Lindhajany, SH., M.Kn, PPAT di Surabaya in casu Turut Tergugat I (vide bukti P-5) Akta Pemberian Hak Tanggungan diberikan kepada PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk., Cabang Ambon in casu Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dalam proses perjalanan waktu kredit dari pihak Penggugat kepada pihak Tergugat I sebagaimana bukti Penggugat sudah dilakukan pembayaran dan sebagaimana dalil Penggugat bahwa pihak Penggugat telah melakukan pembayaran lunas atas kreditnya tersebut kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil jawaban Tergugat I bahwa tercatat sampai dengan tanggal 09 Desember 2022, terdapat total kewajiban Penggugat yang belum dilakukan pembayaran sebesar Rp. 888,022,936,16,- (Delapan ratus delapan puluh delapan juta dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh enam ribu koma enam belas sen), yang terdiri dari kewajiban pokok, bunga, denda, dan biaya lainnya

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana bukti P-15 sampai dengan bukti P-98 telah melakukan pembayaran atas kreditnya kepada Tergugat I, tetapi dalam prosesnya sebagaimana bukti yang diajukan tidak ada yang dapat menunjukkan bahwa Penggugat telah melunasi kewajiban kreditnya tersebut, meskipun sebagaimana dikonfrontir bukti Tergugat I yaitu bukti bertanda T.I-25.a, T.I-

Hal. 179 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

25.b, T.I-25.c, bukti bertanda T.I-30a, T.I-30b, T.I-30c dan bukti bertanda T.I-39a, T.I-39b, T.I-39c Tergugat I atas proses kredit Penggugat telah beberapa kali melakukan somasi/peringatan kepada Tergugat I agar Penggugat memenuhi prestasinya, tetapi sampai saat ini Penggugat belum melunasi kewajiban kreditnya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya prestasi dari Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana perjanjian kredit yang disepakati sebagaimana diuraikan diatas maka majelis menilai Penggugat telah melalaikan kewajibannya atas kesepakatan kredit dengan pihak Tergugat I, dengan dinyatakan Penggugat lalai tidak memenuhi kewajiban atas kreditnya kepada Tergugat I maka majelis menilai tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk melakukan royalti atas jaminan milik Penggugat oleh karenanya tuntutan Penggugat tentang hal ini haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menjadi permasalahan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan pengalihan Piutang Cessie kepada Tergugat II terhadap kredit Penggugat adalah cacat hukum dilakukan secara melawan hukum karena tanpa sepengetahuan Penggugat dan hingga hari ini Penggugat tidak menerima Akta Pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUH Perdata yang diartikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah “perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”;

Menimbang, bahwa sedangkan menurut Hoge Raad diartikan sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang berhubungan dengan kewajiban hukum pelaku perbuatan dan dalam hal ini harus mengindahkan hak dan kewajiban hukum ilegal;

Bilamana suatu perbuatan dikatakan Perbuatan Melanggar Hukum?

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek, dapat dipahami bahwa perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melanggar (bertentangan) dengan hak (subjektif) ketentuan hukum tertulis atau Undang-Undang;

Menimbang, bahwa namun sejak Arrest 1919, suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, tidaklah terbatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subjektif) Ketentuan hukum tertulis atau Undang-Undang, namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut :

Hal. 180 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa sebagai kriteria, tidak semua kriteria harus terpenuhi, cukup satu, atau dua atau tiga diantaranya terbukti, sudah dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI – 24 yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 Tanggal 09-12-2022 menerangkan dan menjelaskan bahwa Tergugat I telah melaksanakan Perjanjian Jual Beli Piutang, telah ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 3 pada tanggal 09 Desember 2022 dihadapan Notaris Siska Febiana, SH., M.Kn., di Gresik. Dengan demikian seluruh Hak & Kewajiban Tergugat I (Kreditur) berikut dengan asli dokumen perjanjian kredit dan jaminan sudah beralih dari Tergugat I ke Tergugat II Jo Tergugat III, selaku pembeli cessie menggantikan kedudukan Tergugat I selaku kreditur, begitu juga sudah ditegaskan sebagaimana bukti TI-24.a Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE) No. 4 Tanggal 09 Desember 2022 menjelaskan bahwa Tergugat I telah melaksanakan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 4, telah ditandatangani pada tanggal 09 Desember 2022 dihadapan Notaris Siska Febiana, SH., M.Kn., di Gresik. Dengan demikian seluruh Hak & Kewajiban Tergugat I (Kreditur) berikut dengan asli dokumen perjanjian kredit dan jaminan sudah beralih dari Tergugat I ke Tergugat II Jo Tergugat III, selaku pembeli cessie menggantikan kedudukan Tergugat I selaku kreditur dan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pasal Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata pengalihan piutang memiliki akibat bagi si berhutang sejak diberitahukan kepada si berhutang atau secara tertulis disetujui atau diakuinya. Dengan demikian pengalihan piutang berakibat hukum bagi si berhutang (Penggugat) sejak Tergugat I memberitahukan pengalihan piutang tersebut kepada Penggugat dengan atau tanpa perlu persetujuan atau pengakuan dari si berhutang (Penggugat);

Menimbang, bahwa Tergugat II atas pengalihan piutang dari Tergugat I sesuai prosedur telah melakukan Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie) kepada Penggugat (debitur) sebagaimana bukti T.II-26 yaitu Surat Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. Surat : 0001/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Jalan Cendrawasih No. 7 RT. 003 RW. 05 Kel. Rijali,

Hal. 181 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kec. Sirimau, Ambon, dan bukti T.II-27 yaitu surat Pemberitahuan Penagihan Piutang (Cessie), No. Surat : 0002/SP/TAW/XII/MKK-BAGI/2022, tanggal 30 Desember 2022, ditujukan Bapak / Ibu Direktur CV. Mitra Karya Konstruksi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum Puri Mas, Jl. Gianyar Blok C7 No. 35 Gununganyar, Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan prinsipnya Pengalihan Piutang (Cessie) tidak menghapuskan hutang dari kreditur melainkan hanya mengalihkan Hak Tagih atas piutang dari kreditur asal kepada kreditur baru;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pengalihan piutang, selanjutnya Tergugat II melakukan pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan/Kreditur di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II (Tergugat V), terhadap SHGB No. 930/Gunung Anyar berikut Sertifikat Hak Tanggungan nya dan setelah proses tersebut selesai maka atas SHGB No. 930/Gunung Anyar dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah beralih kreditur keatas nama Tri Ayu Wulansari (Tergugat II) (Vide Bukti T.II-20, T.II-21, T.II-22);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas majelis menilai pengalihan piutang (cessie) Penggugat dari Tergugat I sebagai kreditur asal ke Tergugat II sebagai kreditur baru, sudah dilakukan sesuai prosedur sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas proses pengalihan piutang (cessie) dalam perkara a-quo haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang masih perlu dipertimbangkan adalah apakah perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas Penggugat telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I dengan jumlah nilai kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.930, seluas 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan surat ukur Nomor 878/Gunung Anyar/2000 tertanggal 23 November 2000, terdaftar atas nama Robert atau Roberth, terletak di Jl. Gianyar IX/62 (dahulu C7/35), Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan telah dipasang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu melunasi kewajiban kreditnya untuk selanjutnya Tergugat II juga telah melakukan somasi/peringatan agar penggugat melunasi kewajibannya sebagaimana bukti T.II-28

Hal. 182 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sampai dengan bukti T.II-33 tetapi Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya tersebut sampai saat ini;

Menimbang, bahwa oleh karena meskipun telah dilakukan somasi/Peringatan tetapi Penggugat tidak ada itikad baik untuk melakukan pelunasan atas hutang-hutangnya untuk selanjutnya Tergugat II pada tanggal 02 Februari 2023, mengajukan surat perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang (Open Bidding) dan Surat Pengantar SKPT, dengan No. Surat : 001/HT-C/TAW-MKK/II/2023 ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Surabaya (Vide Bukti T.II-37) atas hal tersebut KPKNL Surabaya mengeluarkan Surat Perihal Penetapan Jadwal Lelang, No. Surat : S-904/KNL.1001/2023, tanggal 9 Februari 2023 (Vide Bukti T.II-38) dan Surat Perihal Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), No. Surat : S-905/KNL.1001/2023, tanggal 9 Februari 2023 (Vide Bukti T.II-39), dan atas Penetapan Jadwal Lelang tersebut maka Tergugat II melakukan prosedur yang disyaratkan dalam penetapan tersebut, untuk selanjutnya dilakukan pengumuman lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Maret 2023 (Vide Bukti T.II-40), Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Maret 2023 (Vide Bukti T.II-41) untuk selanjutnya pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 30 Maret 2023, dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III, dengan Salinan Risalah Lelang No : 618/45/2023 tanggal 30 Maret 2023 (Vide Bukti T.II-49);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat IV yang telah melakukan pelelangan atas obyek jaminan a-quo adalah sudah tepat oleh karena Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut";

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan proses lelang atas obyek perkara a-quo hingga beralih kepemilikannya kepada Tergugat III telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sesuai prosedur sehingga tidak memenuhi ketentuan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diuraikan dalam dalil posita dan petitum Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan Penggugat Nomor 2 (dua) dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak ;

Hal. 183 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat pada petitum-petitum selebihnya, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena tuntutan tersebut sangat erat kaitannya dengan petitum pokok yang telah ditolak, maka tuntutan gugatan pada petitum selebihnya tersebut sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus pula ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah ditolak seluruhnya, maka biaya yang timbul dalam perkara dibebankan kepada Penggugat ;

Mengingat akan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku (HIR,KUHPerdata) dan peraturan hukum lain yang berhubungan ;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp.2.580.000,00 (dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Sidang Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : **Kamis**, tanggal : **1 Agustus 2024**, oleh : **I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.**, selaku Ketua Majelis, **Hj. Halima Umaternate, S.H., M.H.** dan **Suparno, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari : **Kamis**, tanggal : **8 Agustus 2024**, oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim anggota tersebut, dibantu oleh Siswanto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : [tantosudarso80@gmail.com](mailto:tantosudarso80@gmail.com), Kuasa Tergugat I melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : [fathurroziok@gmail.com](mailto:fathurroziok@gmail.com), Kuasa Tergugat II dan Tergugat III melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : [hindranatadavy@yahoo.com](mailto:hindranatadavy@yahoo.com), Kuasa Tergugat IV melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : [hi.kpknl.sby@gmail.com](mailto:hi.kpknl.sby@gmail.com) dan Kuasa Tergugat V melalui prosedur e-litigasi terdaftar melalui Email : [suhardono01@atrbbpn.go.id](mailto:suhardono01@atrbbpn.go.id) **tanpa dihadiri oleh** Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Hal. 184 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.



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

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

Hj. Halima Umaternate, S.H., M.H.

ttd

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

ttd

Suparno, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Siswanto, S.H.

**Perincian Biaya :**

.....	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
.....	Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,00
.....	Biaya Panggilan	Rp.	2.335.000,00
.....	Biaya PNP Panggilan	Rp.	100.000,00
.....	Redaksi	Rp.	10.000,00
.....	Materai	Rp.	10.000,00

**Jumlah.....Rp.2.580.000,00**

**(dua juta lima ratus delapan puluh ribu  
rupiah)**

Hal. 185 dari 185 Putusan Nomor 977/Pdt.G/2023/PN Sby.