



P U T U S A N
Nomor 29/PDT/2017/PT SBY

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

-----**PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR**, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut ini, dalam perkara antara: -----

UMI KULSUM, bertempat tinggal di Jalan Kedung Rejo Gg.3-A/5, RT.003-
RW.008, Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota
Surabaya, dalam hal ini telah memilih tempat domisili hukum di
Kantor Kuasanya yaitu: -----

1. M. CHARIR ROSYDIN, S.H.;

2. JAMAL ABDUL NASIR, S.H.;

Para Advokat pada kantor hukum Law Office “M. CHARIR
ROSYDIN, SH & PARTNERS” yang berkedudukan hukum di
Tanjungan RT. 12, RW. 03, Kec. Driyorejo, Kab. Gresik,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Nopember 2015,
semula sebagai **Pelawan**;

Selanjutnya disebut sebagai: -----

PEMBANDING semula PELAWAN

M e l a w a n

1. **NURKAYATI**, beralamat di Jl. Darmo Indah Selatan
3/QQ-22, Kel. Tandes, Kec. Tandes, Surabaya. / sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Wisata Bukit Mas C3/26, Surabaya, semula sebagai

Terlawan I; -----

2. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, kantor

Cabang Surabaya Kertajaya yang beralamat : Jl. Kertajaya No

105 Surabaya semula sebagai **Terlawan II;**

3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA

DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA, berkedudukan di Jl.

Indrapura No. 5, Surabaya, semula sebagai **Terlawan III;**

4. CV. LINDA JAYA, dahulu beralamat di Jalan Manukan

Wetan 60 A /2, Surabaya. Sekarang di Jalan

Margomulyo Indah 17 Blok A8 Surabaya, semula sebagai

TERLAWAN IV; -----

Kesemuanya selanjutnya disebut: -----

PEMBANDING semula PARA TERLAWAN

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT; -----

Telah membaca: -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor

29/PDT/2017/PT SBY tanggal 17 Januari 2017 tentang Penunjukan

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam

pengadilan tingkat banding; -----

2. Membaca berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan

serta salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 April

2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN Sby;

Hal. 2 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT 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)



----- TENTANG DUDUK PERKARA -----

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal 24 Nopember 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Nopember 2015, dibawah register Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN.Sby, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut: -----

1. Bahwa Pelawan adalah anak dari Pasangan Suami Istri Almarhum H. Maniran dan Almarhumah Hj. Kastamah dan merupakan adik perempuan dari Terlawan I;

2. Bahwa pasangan suami istri Almarhum H. Maniran dan Almarhumah Hj. Kastamah telah mempunyai 7 (tujuh) orang anak yang masing bernama:

- a. CHAIRUL ANAM
- b. IMAM KHOIRI
- c. KANAFI
- d. NURKAYATI
- e. UMI KULSUM
- f. MOCHAMMAD KOLIL
- g. BAGUS GITA KUSUMA

3. Bahwa pada sekira tahun 2008 Terlawan I telah mendatangi Pelawan dengan maksud untuk mengajak Pelawan untuk sharing / patungan membeli rumah di Wisata Bukit Mas C3 / 26, Surabaya;

4. Bahwa karena masih mempunyai hubungan sebagai saudara dan Terlawan I meyakinkan Pelawan dengan menjanjikan bahwasanya pembelian rumah a quo dijadikan investasi masa depan, akhirnya Pelawan bersedia sharing / patungan dengan modal dari Pelawan adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang di peroleh dari harta waris peninggalan orang tua;

5. Bahwa semuanya berjalan lancar sampai kemudian pada tahun 2010 Terlawan I kembali mengajak Pelawan untuk berinvestasi dengan membeli ruko yang terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF – 01, surabaya dengan modal sharing / patungan dari Pelawan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa Pelawan sangat terkejut mengetahui lewat Surat Kabar harian Radar Surabaya, bahwasanya obyek a quo Sebidang Tanah SHGB No. 2450 seluas 390 m² yang terletak di Wisata Bukit Mas C3 / 26, Surabaya dan SHGB No. 2615 seluas 142 m² terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF – 01, surabaya atas nama Terlawan I nantinya pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2015 oleh Terlawan II melalui Terlawan III akan dilaksanakan lelang secara umum terhadapnya berdasarkan Lelang Hak Tanggungan, padahal terhadap obyek a quo adalah sebagian hak dari Pelawan;

7. Bahwa Pelawan berkali-kali menghubungi Terlawan I untuk menanyakan tentang keadaan atau perkembangan obyek a quo sebagaimana pengumuman lelang di surat kabar akan tetapi Terlawan I selalu mengelak dan beralasn bahwasanya Terlawan I membutuhkan modal untuk kelangsungan usahanya;

8. Bahwa dengan peristiwa tersebut diatas Pelawan sebagai Pihak yang juga berhak atas obyek a quo merasa dirugikan atas tindakan dari Terlawan I yang menjaminkan obyek a quo kepada Terlawan II sebagai jaminan hutangnya;

9. Bahwa atas tindakan Terlawan II yang mengumumkan lelang disurat kabar harian Radar Surabaya dan atau selebaran dan akan melaksanakan Pelelangan secara Umum pada hari kamis tanggal 26

Hal. 4 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2015 berdasarkan Permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada Terlawan III terhadap obyek a quo yang ternyata masih ada hak milik pihak lain (Pelawan), jelas merugikan kepentingan Pelawan dan bertentangan dengan peraturan yang ada;

10. Bahwa oleh karena obyek a quo tersebut adalah hak sebagian milik Pelawan sudah sepiantasnya apabila Pelawan meminta bagian dari sebagian harta itu kepada Terlawan I sebagaimana ketentuan Pasal 608 BW/KUH Perdata “Jika benda yang baru itu terbentuk dari berbagai bahan kepunyaan beberapa orang, karena perbuatan salah seorang pemilik itu, maka yang menjadi Pemilik terakhir benda tersebut, harus membayar harga kepunyaan orang-orang lain.....” dalam hal ini obyek a quo adalah harta yang juga merupakan bagian hak Pelawan, yang mana berdasarkan ketentuan peraturan tersebut diatas Terlawan I atau yang mendapatkan keuntungan terhadapnya harus memberikan ganti rugi kepada Pelawan apabila obyek a quo akan dilaksanakan lelang oleh Terlawan II yang meminta bantuan dari Terlawan III;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan yang baru yaitu Nomor:93/KMK.06/2010 Pasal 27 “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;

Hal. 5 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g. Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- i. keadaan memaksa (force majeure)/kahar;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau;
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas pada point 10 huruf C Pelawan mohon agar Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan III atas Permintaan Terlawan II tersebut, yang diumumkan di surat kabar harian Radar Surabaya dan atau selebaran yang akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2015 terhadap obyek a quo Sebidang Tanah SHGB No. 2450 seluas 390 m² yang terletak di Wisata Bukit Mas C3 / 26, Surabaya dan SHGB No. 2615 seluas 142 m² terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF – 01, surabaya atas nama Terlawan I yang juga merupakan hak sebagian milik Pelawan

Hal. 6 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



yang belum dikembalikan oleh Terlawan I tersebut layak untuk ditangguhkan / ditundakan sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap;

13. Bahwa tindakan Terlawan II yang meminta Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan III, di surat kabar harian Radar Surabaya dan atau selebaran yang akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2015 terhadap a quo adalah masih sebagian milik Pelawan, adalah tindakan yang bermaksud menguntungkan Terlawan I sendiri dengan sengaja merugikan hak dari Pelawan atas obyek a quo; oleh karena itu, maka Pelawan amat keberatan terhadap Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan III atas Permintaan Terlawan II, selain itu bertentangan asas keadilan dan kemanusiaan serta amat merugikan kepada hak dari pihak Pelawan;

14. Berdasarkan alasan-alasan uraian diatas, maka Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Agar memanggil para pihak untuk memeriksa perkara ini dan berkenan memutuskan sebagai berikut: **DALAM PROVISI:**

Memerintahkan kepada Terlawan II dan Terlawan III agar melakukan Penundaan atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang tersebut, yang diumumkan di surat kabar harian radar Surabaya dan atau selebaran yang akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2015 terhadap obyek a quo Sebidang Tanah SHGB No. 2450 seluas 390 m² yang terletak di Wisata Bukit Mas C3 / 26, Surabaya dan SHGB No. 2615 seluas 142 m² terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF – 01, surabaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Terlawan I, untuk ditangguhkan / ditundakan sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur;
3. Menyatakan obyek a quo Sebidang Tanah SHGB No. 2450 seluas 390 m² yang terletak di Wisata Bukit Mas C3 / 26, Surabaya dan SHGB No. 2615 seluas 142 m² terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF – 01, Surabaya atas nama Terlawan I, atas nama Terlawan I adalah juga merupakan sebagian hak milik Pelawan yang belum dibagi;
4. Menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang tersebut, yang diumumkan di surat kabar harian Radar Surabaya dan atau selebaran yang akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2015 terhadap a quo tanah dan bangunan yang sebagian milik Pelawan yang belum dibagi oleh Terlawan I, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus diangkat;
5. Memerintahkan Terlawan II dan III untuk tidak melakukan pelaksanaan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang tersebut, yang diumumkan di surat kabar harian Radar Surabaya dan atau selebaran yang akan melaksanakan lelang pada hari Kamis tanggal 26 Nopember 2015 terhadap tanah dan bangunan a quo sebagian milik Pelawan yang

Hal. 8 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibagi oleh Terlawan I, sampai adanya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

6. Menyatakan putusan ini ini dijalankan segera walaupun ada banding ataupun kasasi atasnya;

7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan yang diajukan Pelawan tersebut diatas, Terlawan II dan Terlawan III telah mengajukan Jawabannya masing-masing secara tertulis, yang isinya adalah sebagai berikut : -----

JAWABAN TERLAWAN II:

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Pelawan Salah Alamat (error in persona) :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah tentang keberatan dari Pelawan atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan agunan kredit milik Terlawan II atas objek sengketa yang menurut Pelawan adalah terdapat bagian miliknya;

Bahwa dalil yang disampaikan Pelawan tersebut adalah mengada-ada dan sama sekali tidak berhubungan dengan Terlawan II karena objek sengketa yang dianggap Pelawan adalah sebagian hak waris miliknya, tidak mempengaruhi fakta yuridis bahwa obyek lelang tersebut adalah Hak Milik Terlawan II yang tertuang di Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2450 dan SHGB No. 2615 telah diagunkan

Hal. 9 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Terlawan II sebagai jaminan kredit Terlawan I dan Terlawan IV;

Bahwa Pelawan telah menyampaikan dalam posita gugatannya angka 3, 4 dan 5 tentang Pelawan yang masih hubungan saudara dengan Terlawan I dan memberikan uang kepada TERLAWAN I pada tahun 2008 untuk patungan membeli rumah di Wisata Bukit Mas C3/26 Surabaya (SHGB No 2450 - obyek lelang I), dan pada tahun 2010 kembali patungan untuk membeli ruko di Wisata Bukit Mas II Blok RF-01 (SHGB No. 2615 - obyek lelang II) dimana yang tertera di dalam kedua Sertipikat tanah tersebut adalah atas nama TERLAWAN I;

Bahwa wanprestasi yang dilakukan Terlawan I kepada Pelawan bersumber dari adanya perjanjian atau kesepakatan antara mereka sendiri dan sama sekali tidak berhubungan dengan Terlawan II;

Hubungan hukum Terlawan II bukan kepada Pelawan, namun kepada Terlawan I dan Terlawan IV sebagai debitor, karena bersumber pada perjanjian utang piutang antara Terlawan IV (CV milik Terlawan I dan suami Terlawan I) dengan Terlawan II. Dimana terhadap agunan tersebut telah mendapat persetujuan dari Terlawan I sebagai penjamin kredit dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak yang diutamakan kepada Terlawan II untuk mengambil pelunasan piutang Terlawan IV apabila debitor wanprestasi (surat-surat tersebut yang mana akan Terlawan II buktikan

Hal. 10 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan), dan dalam hal ini Terlawan IV sebagai debitor telah wanprestasi kepada Terlawan I !! ;

Gugatan Perlawanan ini hanyalah mengulur-ulur waktu, mengada-ada dan menunda pelaksanaan lelang dengan menjadikan Pasal 27 (c) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa apabila ada gugatan dari pihak selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur / tereksekusi terkait kepemilikan objek kepemilikan. Tidak ada korelasi yuridis sama sekali antara Pelawan dengan obyek lelang, begitu pula dalam perkara A quo, Terlawan II tidak mempunyai hubungan dan tidak mempunyai kewajiban apapun kepada Pelawan;

2. Bahwa formulasi gugatan Pelawan yang mengikutsertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya Kertajaya sebagai pihak Terlawan II dalam perkara aquo yang demikian nyata-nyata telah salah alamat (error in persona);

3. Bahwa terhadap Obyek sengketa yang di permasalahan oleh Pelawan tersebut, Terlawan IV dan Terlawan I telah di mengagunkan tanah dan bangunan miliknya (obyek sengketa) kepada Terlawan II sebagai penjamin untuk hutang usaha Terlawan IV dan Terlawan I tersebut serta telah diikat secara nyata dengan:

Hal. 11 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I)
No. 585/2014 Tgl 03 Februari 2014 untuk SHGB No.
2450/Kel Lidah Wetan;

- Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I)
No. 2883/2014 Tgl 01 Desember 2014 untuk SHGB No.
2615/Kel Lidah Wetan;

dengan dijaminkannya obyek Sengketa tersebut membawa akibat hukum bahwa Obyek Sengketa tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit Terlawan IV kepada TERLAWAN II. Kenyataannya Terlawan IV tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan telah wanprestasi maka agunan tersebut akan dijual lelang dimuka umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang kepada TERLAWAN II;

M A K A sesuai hukum acara yang berlaku terhadap gugatan Pelawan yang mengandung cacat formil salah alamat (error in persona) yang demikian sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

2. Gugatan Pelawan kabur dan tidak jelas (obscuur libel):

1. Bahwa dalam posita gugatannya angka 4, Pelawan menyampaikan pembelian rumah a quo (Rumah SHGB No 2450 yg terletak di Wisata Bukit Mas C3/26 Surabaya) sebagian adalah dana patungan Pelawan yang diperoleh dari harta waris peninggalan orang tua, tapi faktanya berdasarkan dokumen SHGB No. 2450 tersebut, untuk peralihan haknya, perolehannya adalah dari jual beli. Begitu pula pada posita angka 5 bahwa pelawan memberikan dana patungan lagi

Hal. 12 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT 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)



kepada Terlawan I untuk membeli ruko yang terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF-01 (SHGB No. 2615) (kali ini tidak disebutkan hartanya dari harta waris), dimana berdasarkan dokumen SHGB No. 2615 tersebut, untuk peralihan haknya, perolehannya adalah dari jual beli, Sehingga terlihat bahwa gugatan perlawanan dari Pelawan adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak jelas, dikarenakan tidak ada hubungan hukum antara Pelawan dengan kedua SHGB tersebut yang menjadi obyek lelang.

2. Bahwa dalam petitum gugatannya angka 4, Pelawan telah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi lelang Hak Tanggungan tanggal 07-10-2015 adalah tidak memiliki kekuatan hukum dan harus diangkat, perlu Terlawan I sampaikan bahwa lelang pada tanggal tersebut telah batal dan telah ditunda sebelum dilaksanakan lelang. Jadi permintaan Pelawan tersebut haruslah dianggap kabur dan tidak jelas / telah selesai.

3. Bahwa Pelawan mendalilkan dalam posita gugatannya angka 10, dimana karena obyek sengketa adalah hak sebagian milik Pelawan, maka Pelawan meminta bagian dari sebagian harta itu kepada Terlawan I, dan berdasarkan Pasal 608 BW, meminta kepada Terlawan I untuk memberikan ganti rugi kepada Pelawan (akan tetapi dengan diberi syarat) apabila obyek a quo dilelang oleh Terlawan II.....?? tidak ada korelasi antara ganti rugi yang diminta oleh Pelawan kepada Terlawan I, dengan lelang yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II yang diakibatkan wanprestasinya Terlawan IV,



dimana terhadap perjanjian kredit tidak ada keikutsertaan Pelawan di dalamnya;

4. Bahwa tidak ada satupun posita Pelawan yang menguraikan dasar hukum dan dasar fakta mengenai keterkaitan antara Pelawan dengan Terlawan II maupun antara Terlawan II dengan materi sengketa wanprestasi yang timbul dari dana patungan antara Pelawan dengan Terlawan I;

5. Bahwa formulasi gugatan Pelawan dengan petitum yang tidak didukung dasar hukum dan dasar fakta yang demikian nyata-nyata mengakibatkan gugatan Pelawan kabur dan tidak jelas (obscuur libel);

M A K A sesuai hukum acara yang berlaku terhadap bantahan Pelawan yang mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscuur libel) yang demikian sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

B. DALAM PROVISI:

1. Bahwa dalam permohonan Provisinya Pelawan tidak menyertakan dasar hukum yang kuat atas permohonannya dan juga bahwa permohonan tersebut adalah masuk dalam pokok perkara;

2. Bahwa dengan demikian menurut hukum tidak selayaknya dan tidak sepatutnya permohonan provisi Pelawan tersebut untuk dikabulkan. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila petitum gugatan Pelawan, terutama petitum Dalam Provisi HARUSLAH DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;

M A K A berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan II mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan a quo DITOLAK atau DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

C. DALAM POKOK PERKARA:

1. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Terlawan II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;

3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II;

4. Bahwa untuk memperjelas tidak adanya hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II dan tidak adanya keterkaitan antara Terlawan II dengan materi yang disengketakan oleh Pelawan dalam perkara a quo yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagaimana berikut:

5. Bahwa Terlawan II adalah kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Terlawan IV yang diwakili oleh Efendi Bong selaku Direktur CV bersama dengan Istrinya Nurkayati (Terlawan I), sebagaimana tertuang dalam akta Persetujuan Membuka Kredit No. 06 tanggal 02-10-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Sabrina Askandar Tjokroprawiro SH, Notaris di Surabaya, yang kemudian dirubah dengan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 56 tanggal 07-08-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Alicce Havana Marlis, Notaris di Gresik;

Hal. 15 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut di atas telah diserahkan SHGB dan diikat sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan yang merupakan Objek Sengketa yaitu:

a. Sebidang Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2450 dengan luas 390 M2 yang terletak di Wisata Bukit Mas Blok C-36 Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, tercatat atas nama Nurkayati, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 12/2009 Tgl 13-02-2009 yang dibuat oleh J. Andy Hartanto SH., PPAT Surabaya;

b. Sebidang Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2615 dengan luas 142 M2 yang terletak di Wisata Bukit Mas II Blok RF-01 Kelurahan Lidah Wetan, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, tercatat atas nama Nurkayati, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 27/2010 tgl 29-01-2010 yang dibuat oleh Devi Chrisnawati SH., PPAT di Surabaya;

6. Bahwa dalil Pelawan tersebut diatas terlalu berlebihan dan tidak mendasarkan pada hukum, serta mengada-ada dan dibuat-buat karena atas Objek Sengketa dimaksud sudah diikat dan dibebani Hak Tanggungan bersama dengan jaminan-jaminan lainnya untuk pelunasan kredit Terlawan IV pada Terlawan I (Pemegang Hak Tanggungan), masing-masing sesuai dengan:

- Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I) No. 585/2014 Tgl 03 Februari 2014 terhadap SHGB No 2450 / Kel Lidah Wetan;

Hal. 16 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I) No. 2883/2014 Tgl 01 Desember 2014 terhadap SHGB No 2615 / Kel Lidah Wetan;

Namun dalam jangka waktu Perjanjian Kredit ternyata fasilitas kredit yang dinikmati oleh debitur tersebut bermasalah, dimana cv. Linda Jaya (Terlawan IV) telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) membayar bunga kredit dan pokok kredit sesuai dengan jadwal dalam akta perjanjian kredit, dan saat ini kolektibilitas atau status kredit dari debitur adalah macet.

Atas kelalaian dan tidak adanya itikad baik debitur untuk menyelesaikan kewajiban pada Terlawan II dan saat ini kredit debitur telah macet, Terlawan II telah mengupayakan dengan penjadwalan kembali / Restrukturisasi yang dituangkan di dalam Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 56 tanggal 07-08-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Alicce Havana Marlis, Notaris di Gresik, akan tetapi Terlawan IV tetap tidak dapat melaksanakan kewajiban hutangnya kepada Terlawan II, sehingga Terlawan II memberikan beberapa kali surat peringatan agar debitur menyelesaikan kewajibannya namun demikian peringatan-peringatan tersebut tetap diabaikan oleh Terlawan IV dan juga Terlawan I sehingga Terlawan II melakukan penjualan agunan dengan cara lelang melalui Terlawan III. Surat-surat peringatan mana akan Terlawan I buktikan dalam persidangan;

7. Bahwa dalam perjanjian kredit beserta pengikatan jaminan antara Terlawan II dengan Terlawan IV serta Terlawan I sebagai penjamin, Pelawan sama sekali tidak menjadi pihak di dalamnya, oleh karenanya sesuai Pasal 1340 KUH Perdata, perjanjian kredit

Hal. 17 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT 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)



tersebut tersebut hanya berlaku dan mengikat bagi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan IV;

Pelawan yang bukan pihak dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai hak untuk memaksa Terlawan I untuk tidak melakukan eksekusi atas agunan kredit CV. Linda Jaya (Terlawan IV) karena telah wanprestasi, sekalipun menurut Pelawan agunan tersebut adalah hak Pelawan, yang mana secara yuridis agunan tersebut adalah milik dari Terlawan I;

8. berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat bukti kepemilikan hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat yang telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan yang memberikan kepastian hukum sehingga dapat memberikan perlindungan juga bagi pihak-pihak yang berkepentingan (termasuk Terlawan II sebagai penerima jaminan);

Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh undang-undang termasuk namun tidak terbatas dari tuntutan pihak manapun atas terkait dengan kepemilikan objek sengketa;

Selanjutnya perlu Terlawan II tegaskan bahwa Terlawan II berhak melakukan penjualan dalam Objek Sengketa karena telah sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta APHT sebagaimana telah Terlawan II uraikan di atas. Sehingga Petitum Pelawan dalam angka 3 adalah permintaan yang tidak berdasar dan hanyalah mencari-cari alasan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Oleh karena tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari debitur (Terlawan IV) untuk melunasi semua hutangnya kepada Terlawan II, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum melakukan eksekusi agunan kredit melalui pelelangan umum/parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan);

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

jelas sesuai dengan amanah Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara;

(Baca Buku Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Prof. Bedi Harsono, halaman 440);

Dalam rangka melaksanakan haknya, Terlawan II telah mengajukan permohonan kepada Terlawan III untuk melaksanakan

Hal. 19 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang objek Hak Tanggungan. Kemudian berdasarkan penetapan hari dan tanggal lelang Terlawan III menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur sekaligus PEMILIK JAMINAN dan melakukan pengumuman lelang;

Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang objek Hak Tanggungan oleh Terlawan II melalui Terlawan III telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

Oleh karena itu, dalil Pelawan yang menyatakan pelaksanaan lelang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum tidak didasari alasan hukum yang jelas atau justru berlawanan dengan undang-undang karena akan merugikan Terlawan II sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat;

Berdasarkan hal tersebut, seharusnya tidak ada alasan hukum apapun bagi Pelawan untuk menyatakan pelaksanaan lelang adalah cacat hukum.

10. Bahwa sebaliknya, Terlawan II juga tidak tahu menahu dan tidak menjadi pihak dalam perjanjian sharing modal/patungan dengan kesepakatan antara Pelawan dengan Terlawan I sendiri (menurut pengakuan Pelawan) terkait dengan agunan pada Terlawan II yang kemudian menjadi sengketa dalam perkara a quo;

11. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas posita Pelawan angka 6 dan petitum Pelawan angka 3 yang pada intinya menyatakan bahwa objek sengketa yang telah menjadi agunan kredit pada Terlawan II adalah sebagian adalah hak milik Pelawan yang belum dibagi. Posita Pelawan yang demikian tidak ada kaitan

Hal. 20 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berhubungan hukum sama sekali dengan Terlawan II sehingga
dalil yang disampaikan patut dikesampingkan;

12. Bahwa Terlawan II juga menolak dengan tegas dalil Pelawan
dalam petitum angka 4 dan 5 yang pada intinya meminta atas
Objek Sengketa tidak dilakukan eksekusi Hak Tanggungan dan
Penetapan Lelang tertanggal 26-11-2015 atas Objek Sengketa
dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan harus diangkat;

13. Bahwa atas dasar hal tersebut semakin nyata bahwa Terlawan
II sama sekali tidak mempunyai keterkaitan apapun dengan
perkara aquo, dan Hak-Hak dari Terlawan II sebagai pemegang
Hak Tanggungan haruslah dilindungi oleh hukum agar lelang dapat
segera dilaksanakan dikarenakan Debitur (Terlawan IV) sudah
tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban
kepada Terlawan II. Oleh karenanya sesuai hukum acara yang
berlaku, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang
Surabaya Kertajaya sebagai Terlawan II demi hukum patut untuk
dikeluarkan dari perkara aquo, dan permintaan Pelawan dalam
pokok perkara haruslah ditolak;

M A K A berdasarkan hal-hal tersebut di atas Terlawan II mohon kepada
yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, untuk
memutus perkara aquo dengan putusan mengeluarkan PT. Bank Rakyat
Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Surabaya Kertajaya sebagai
Terlawan II dari perkara aquo dan MENOLAK gugatan Pelawan
seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan TIDAK
DAPAT DITERIMA;

JAWABAN TERLAWAN III:

DALAM EKSEPSI:

Hal. 21 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio;
 - a. Bahwa Terlawan III berpendapat bahwa gugatan yang khususnya ditujukan terhadap Terlawan III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Terlawan III di dalam gugatannya dari Pelawan kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya selaku (instansi) atasan Terlawan III, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut;
 - b. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan III di atas, terbukti bahwa gugatan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

Hal. 22 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Pelawan telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Terlawan III mohon agar gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Gugatan Pelawan Tidak Cermat, Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur Libel):

a. Bahwa perkara a quo adalah gugatan perlawanan terkait rencana pelaksanaan lelang barang jaminan milik Terlawan I sebagai jaminan hutang Terlawan IV atas permohonan Terlawan II;

b. Bahwa sebagaimana disampaikan oleh Pelawan dalam surat gugatannya sesuai dalil nomor 4 dan 5 pada dasarnya merupakan uraian yang kabur dan tidak jelas, karena Pelawan tidak mampu menunjukkan dengan jelas dan tegas kapan dan bagaimana Pelawan dan Terlawan I bekerjasama/patungan modal untuk melakukan pembelian rumah dalam perkara a quo. Dengan demikian, bersama ini pula Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar kiranya dapat memerintahkan kepada Pelawan untuk menunjukkan bukti-bukti otentik perihal transaksi tersebut;

c. Bahwa dalil sebagaimana disampaikan oleh Pelawan pada dalil nomor 4 pada dasarnya merupakan suatu dalil yang kabur dan tidak jelas, karena Pelawan tidak mampu menyebutkan dengan jelas apakah pembelian rumah dalam perkara a quo diperoleh dari harta waris peninggalan Pelawan dan Terlawan I, dan kapan dilakukan pembagian warisan tersebut. Bersama ini pula Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang termormat, agar

Hal. 23 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT 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)



memerintahkan kepada Pelawan untuk membuktikan uraian dimaksud;

d. Bahwa perihal asset yang dipersoalkan dalam perkara a quo yang kemudian menjadi obyek dalam rencana pelaksanaan lelang secara otentik berdasarkan bukti kepemilikan yang ada, pada dasarnya adalah merupakan milik dari Terlawan I yang dalam hal ini sebagai jaminan hutang Terlawan IV. Dengan demikian, dalil Pelawan yang menyatakan klaim atas kepemilikan obyek sengketa a quo yang dibeli dari modal patungan adalah terbukti tidak berdasar sama sekali;

e. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti kabur, dan sudah sewajarnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Terlawan III Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo.

a. Bahwa dalam gugatannya, Pelawan menarik Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo dengan alasan tindakan Terlawan III yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Pelawan yang menurut Pelawan, pelelangannya tidak sesuai dengan prosedur;

b. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut, Terlawan II menjamin akan bertanggungjawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang timbul, sebagaimana dinyatakan oleh Terlawan II dalam Surat Pernyataan nomor : B.369/KW-IX/RPK/10/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Oktober 2015. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK No.93/2010;

c. Bahwa meskipun Pelawan diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan melihat fakta hukum sebagaimana diuraikan Terlawan III tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo mengingat Terlawan II menjamin membebaskan Terlawan III dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatan a quo yakni sehubungan dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan;
4. Bahwa dalam perkara a quo, Terlawan I adalah selaku pihak penjamin dan sekaligus pemberi Hak Tanggungan atas hutang Terlawan IV kepada Terlawan II, dan dengan demikian harus tunduk

Hal. 25 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY

Disclaimer

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

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



dan patuh terhadap segala isi dan konsekuensi yang tertuang dalam Perjanjian Kredit maupun Akta Pembebanan Hak Tanggungan;

5. Bahwa dapat kami tegaskan, sesuai dengan Perjanjian Kredit maupun Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dengan kapasitas sebagai Penjamin atau Pemberi Hak Tanggungan, maka Terlawan I tidak akan dituntut suatu pertanggungjawaban penuh terhadap perikatan yang dilakukan oleh Terlawan IV, namun hanya sebatas pada jaminan yang telah diberikannya sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

6. Bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Terlawan I sebagai Penjamin debitur CV. Linda Jaya (Terlawan IV) tersebut sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh CV. Linda Jaya dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor: 6 tanggal 2 Oktober 2013 dimana CV. Linda Jaya benar-benar telah wanprestasi;

7. Dalam hal ini, pelaksanaan lelang merupakan salah satu konsekuensi tidak terlaksananya kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang kemudian berakibat pada dilaksanakannya penjualan atas jaminan sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;

8. Bahwa pelaksanaan lelang perkara a quo merupakan pelelangan yang dimohonkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Surabaya selaku Penjual (Terlawan II) melalui suratnya Nomor: B.363/KW-IX/RPK/10/2015 tanggal 13 Oktober 2015, dengan objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHGB No. 2450 lt. 390 m², lb 341 m² a.n.

Hal. 26 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Nurkayati, terletak di Kel. Lidah Wetan, Kec. Lakarsantri, Kota Surabaya, dan SHGB No. 2615 It. 142 m2, lb 284 m2 a.n. Nyonya Nurkayati, terletak di Kel. Lidah Wetan, Kec. Lakarsantri, Kota Surabaya;

9. Bahwa Terlawan III menolak pernyataan Pelawan dalam gugatannya yang mendalilkan dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Terlawan III adalah terkait dengan pengakuan atas kepemilikan obyek jaminan dalam perkara a quo. Dapat Terlawan III jelaskan bahwa obyek sengketa adalah milik Terlawan I sebagai jaminan hutang Terlawan IV kepada Terlawan II, bukan milik Pelawan;

10. Bahwa dalil Pelawan dalam gugatannya sangat tidak dapat dibenarkan sama sekali dan harus ditolak oleh Majelis Hakim karena Pelawan bukan sebagai pemilik yang sah atas barang jaminan perkara a quo, melainkan milik Terlawan I. Dalam hal ini, Terlawan I selaku pemilik dan debitor telah memberikan kuasa penuh kepada kreditor (Terlawan II) untuk mengambil segala tindakan hukum atas barang jaminan tersebut apabila debitor yang dijamin utangnya oleh Terlawan I mengalami kredit macet;

11. Bahwa menurut Terlawan III, dalil Pelawan yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Pelawan dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong sekedar untuk memberikan keuntungan kepada Pelawan agar dapat mengulur-ulur pemenuhan kewajiban Terlawan IV kepada Terlawan II;

12. Bahwa perlu Pelawan pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen)

Hal. 27 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji secara mudah dan pasti tanpa melalui fiat Pengadilan Negeri;

13. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-06/KN/2013 tentang petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang;

14. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

15. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan III dalam hal ini berkedudukan sebagai Perantara Lelang yang bertugas melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan;

16. Bahwa Terlawan III bertindak sebagai perantara lelang dalam melaksanakan lelang a quo didasari atas Permohonan Lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terlawan II kepada Terlawan III melalui surat Nomor B.363/KW-IX/RPK/10/2015 tanggal 13 Oktober

Hal. 28 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT yang dilampiri dokumen persyaratan lelang. Dengan demikian permohonan lelang a quo tersebut telah memenuhi persyaratan;

17. Bahwa dengan kedudukannya sebagai Perantara Lelang, Terlawan III telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan 93/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, "Kepala KPKNLI Pejabat Lelang Kelas I/ tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Bahwa ketentuan tersebut menyatakan secara jelas dan nyata (eksplisit), sepanjang telah terpenuhinya persyaratan lelang sebagaimana yang dimaksud dan disyaratkan dalam PMK 93/2010 ini, Terlawan III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.

18. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, Terlawan III menetapkan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa a quo dengan surat Nomor S4237/WKN.10/KNL.01/2015 tanggal 26 Oktober 2015, dimana Terlawan III menetapkan bahwa lelang objek sengketa a quo akan dilaksanakan pada tanggal 26 November 2015;

Hal. 29 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa penetapan lelang objek sengketa a quo oleh Terlawan III tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

20. Bahwa rencana pelaksanaan lelang yang telah dimohonkan oleh Terlawan II telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang dari Terlawan III sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 26 November 2015 sehingga secara hukum bahwa perbuatan atas rencana pelaksanaan lelang oleh Terlawan III dinyatakan belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak menimbulkan akibat hukum apapun;

21. Bahwa dengan demikian, pada dasarnya telah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat dengan petitum meminta Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum Penetapan Lelang tanggal 26 Oktober 2015, telah tersingkirkan (set aside) dengan telah dibatalkannya lelang objek sengketa a quo pada tanggal 26 November 2015;

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas adanya rencana lelang objek sengketa a quo, karena tidak ada satupun perbuatan/tindakan Terlawan III yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 Jo. Pasal 1366 Jo. Pasal 1367 Kitab UndangUndang Hukum Perdata, karena jelas-jelas rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui

Hal. 30 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



perantaraan Terlawan III tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

23. Bahwa dengan demikian jelas telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Terlawan III sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya gugatan Pelawan ditolak seluruhnya;

24. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Terlawan I, Terlawan II telah bersedia menanggung segala risiko yang timbul kemudian baik risiko gugatan perdata, tuntutan pidana, dan juga risiko tuntutan ganti rugi, sesuai dengan Surat Pernyataan Terlawan II tanggal B.369/KW-IX/RPK/10/2015 tanggal 13 Oktober 2015. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK No. 93/2010;

Pasal 16 ayat (2) PMK No. 93/2010:

"Penjual / Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang";

Pasal 16 ayat (3) PMK No. 93/2010:

"Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.";

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Terlawan III yang merupakan suatu tindakan perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum yang merugikan Pelawan, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa proses pelelangan yang dilakukan Terlawan III telah sesuai dengan prosedur dan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan. Untuk itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Terlawan III cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik;
3. Menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Terlawan III telah sesuai dengan prosedur lelang dan ketentuan Undang-undang yang berlaku;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
5. Mohon Putusan yang seadil-adiinya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan perlawanan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 April 2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN.Sby telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

DALAM PROVISI:

Hal. 32 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terlawan II dan Terlawan III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.951.470,- (sembilan ratus lima puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh rupiah);

Membaca berturut - turut: -----

1. Relaas pemberitahuan isi putusan yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing kepada Kuasa Pelawan pada tanggal 15 Juni 2016 dan Kuasa Terlawan I, Terlawan IV pada tanggal 20 Juni 2016, serta Kuasa Terlawan III pada tanggal 21 Juni 2016, tentang putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 April 2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN Sby dengan saksama; -----

2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa Kuasa Pelawan pada tanggal 28 Juni 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 April 2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN Sby; -----

3. Relaas pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa masing-masing kepada Terlawan I, Terlawan III pada tanggal 06 September 2016 dan Terlawan II pada tanggal 19 September 2016, serta Terlawan I pada

Hal. 33 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 September 2016 telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut; -----

4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, yang menerangkan bahwa masing-masing kepada Pelawan, Terlawan I, Terlawan III pada tanggal 06 September 2016 dan Terlawan II pada tanggal 19 September 2016, serta Terlawan IV pada tanggal 20 September 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang - undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui apa yang menjadi dasar keberatan Pembanding didalam mengajukan permohonan bandingnya; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan memeriksa berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 April 2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN Sby serta surat-surat yang berkaitan dalam perkara a quo, dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi putusan tersebut, maka pertimbangan tersebut dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding; -----

Hal. 34 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 April 2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN Sby haruslah dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan selaku pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini; -----

Memperhatikan ketentuan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - Undang Nomor 03 Tahun 2009 Jo. Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 Jo. Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan ketentuan - ketentuan HIR beserta peraturan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pelawan tersebut; -----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 April 2016 Nomor 998/Pdt.BTH/2015/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut; -----
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Demikian diputus dalam Sidang Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Rabu**, tanggal **25 Januari 2017** oleh kami **I Made Nandu, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Ketua Majelis dengan **Ida Bagus Putu Madeg, S.H.,M.H.** dan **Achmad Sobari, S.H.,M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut

Hal. 35 dari 36 hal. Put. No. 29/PDT/2017/PT SBY

