



PUTUSAN

Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Robert Halim**, bertempat tinggal di Jalan Telasih No. 12, Surabaya, Kel. Peneleh, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Saiful Fachrudin, S.H., M.H. 2. M. Churniawan, S.H. 3. Winston R. Patty, S.H. 4. Dona A. Timisela, S.H., 5. Jhony Loppies, S.H. 6. Theresia Halim, S.H. 7. Dia Pradana Saleh, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum "PIETER TALAWAY & ASSOCIATES" beralamat di Jalan Raya Arjuna 12-C Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Desember 2022 sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Central Asia, Tbk., Jakarta cq. PT. Bank Central Asia, Tbk., Kantor Wilayah III Surabaya**, berkedudukan di Jalan Raya Darmo Nomor 5 Surabaya, Kel. Keputran, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ng Suk Jin 2. Andreas Napitupulu 3. Chrisna Immanuel 4. Duwi Candra Tri Bayu 5. Peiroll Gerard Notanubun 6. Theodora Amabel Beatrice 7. Michael Enrick Daniel seluruhnya merupakan karyawan PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah III Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2023 sebagai.....**Tergugat I**;
- 2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpkn) Surabaya**, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, Kel. Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andy Pardede 2. Diana Sari 3. Mohamad Abdul Rochim 4. Grace Teguh

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



Kinanti 5. Khoiril Muslihah 6. Rully Setyabudi 7. Rita Kartika Wardani 8. Galuh Mafela Mutiara Sujak seluruhnya adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) KPKNL Surabaya berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, Kel. Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 Januari 2023 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur telah membuat dan menanda-tangani Perjanjian Kredit tertanggal 12 Mei 2017 Nomor 94 dibuat dihadapan SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO,S.H, Notaris di Surabaya.Dan yang telah diubah terakhir dengan akta Perubahan Perjanjian Kredit tertanggal 18 Januari 2019 Nomor 2 yang dibuat dihadapan DR.TANDYO HASAN, S.H., M.H., Notaris di Surabaya. Perjanjian kredit dan perubahannya bertalian dengan pemberian fasilitas kredit KPR dengan jumlah pokok sebesar Rp 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah);
2. Bahwa dampak Covid terasa menyeluruh dalam dunia usaha sehingga pemerintah melalui OJK mengingatkan perbankan Indonesia agar memberi kesempatan dan toleransi dalam penyelesaian tunggakan kredit perbankan. Atas dasar circumstances dan realitas dunia usaha yang terpuruk akibat Covid tersebut telah diambil langkah penyesuaian dan restrukturisasi antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Bank dengan membuat kesepakatan baru berupa Perubahan Perjanjian Kredit yang dibuat tanggal 30 Juni 2020 dengan term dan condition yang berbeda dari situasi normal dan reason pemberian perjanjian kredit KPR. Salah satu dari klausula perubahan kredit yaitu pemunduran tenggang waktu penyelesaian kredit

*Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



yaitu tanggal 12 Agustus 2028. Sehingga secara hukum mengikat pihak-pihak sampai jatuh tempo berakhirnya kesepakatan tersebut;

3. Bahwa legal reasoning perubahan diatas, adalah kesamaan pandang tentang situasi dan dampak Covid atas usaha Penggugat. Namun ironisnya Tergugat I dengan memanfaatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 586/ 2017 yang lahir dari situasi hukum yang berbeda dengan perjanjian perubahan tanggal 30 Juni 2020 dimana pemaknaan yuridis ingkar janji (wanprestasi) harus dibatasi dengan situasi usaha yang tidak normal;
4. Bahwa Tergugat I dengan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan telah memastikan pelaksanaan eksekusi lelang karena adanya wanprestasi sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 atas objek jaminan milik Penggugat berupa sertifikat SHM Nomor 685 dan 686 seluas total 396 m2 yang terletak di Jalan Telasih Nomor 12, Kel. Ketabang, Kec. Genteng, Surabaya, milik Penggugat;
5. Bahwa Tergugat I dengan sengaja melanggar kewajiban hukum atas apa yang tertuang dalam perjanjian perubahan tanggal 30 Juni 2020 yang melekat (inherent) adanya pengakuan bersama tentang keterbatasan kemampuan Penggugat dalam mengangsur dan pemberian kesempatan waktu bagi Penggugat mengangsur. Hal ini terbukti dimana Tergugat I melalui suratnya tanggal 24 Oktober 2022 masih mengingatkan Penggugat agar mengangsur pinjamannya, namun ironisnya berdasarkan kenyataan hukum, Tergugat I melalui suratnya tanggal 23 Agustus 2022 telah memproses lelang atas bangunan dan tanah di Jalan Telasih Nomor 12 Surabaya, milik Penggugat dengan perantaraan Tergugat II. Artinya Tergugat I masih belum bisa memastikan telah terjadi ingkar janji Penggugat dalam menyelesaikan angsurannya mengingat masih memberi kesempatan kepada Penggugat tanggal 24 Oktober 2022 untuk mengangsur pinjamannya sehingga secara yuridis terjadi *contradictio in terminis* yang berakibat Sertifikat Hak Tanggungan No.586/2017 tidak memiliki kekuatan eksekutorialnya dengan cara lelang;
6. Bahwa proses lelang belum bisa dilaksanakan mengingat Penggugat belum bisa dinilai melakukan wanprestasi dimana justru Tergugat I-lah yang mengingkari makna dan tujuan lahirnya Perjanjian Perubahan tanggal 30 Juni 2020 sehingga konsekuensi yuridisnya, Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial untuk melaksanakan proses lelang;
7. Bahwa lagi pula proses lelang tidak memenuhi syarat publisitas dan transparansi yang sengaja dilaksanakan tanpa pengetahuan Penggugat

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/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)



sebagai Debitur maupun sebagai pemilik aset, baik mengenai nilai tawar aset, lelang gagal atau berhasil;

8. Bahwa baik Tergugat I maupun II telah mengabaikan prinsip eksekusi lelang hak tanggungan maupun proses lelang yang benar. Karena adanya perjanjian perubahan tertanggal 30 Juni 2020 yang term dan condition berbeda dengan perjanjian pinjaman sebelumnya yang dijadikan landasan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan atas bangunan dan tanah milik Penggugat;
9. Bahwa olehkarenanya Tergugat I dan tergugat II patut dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat. Dan harus dihukum untuk menghentikan proses lelang tersebut atas rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Telasih Nomor 12 Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 685 dan 686 dengan segala konsekuensi hukum akibat pelelangan tersebut;
10. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti yang autentik dan akurat, maka dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, dan kasasi.

Berdasarkan keseluruhan uraian diatas, Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan perjanjian perubahan tanggal 30 Juni 2020 mengikat dan sah berlaku sampai tanggal 12 Agustus 2028
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No. 586/2017 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial (*non executabile*)
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II UNTUK MENGHENTIKAN PROSES LELANG DENGAN KONSEKUENSI HUKUM AKIBAT PELELANGAN
6. MENGHUKUM TERGUGAT I membayar biaya perkara
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Atau putusan yang adil dan bijaksana (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap di persidangan masing-masing kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

## **EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT**

Bahwa setelah mempelajari Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT dalam Petitumnya memohon Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya *in casu* TERGUGAT II untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Surabaya *in casu* TERGUGAT II yang merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam hal ini menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 Tentang Kementerian Keuangan, Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK/06./2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Oversheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

*“Perkara Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”*

Bahwa mengingat perihal Eksepsi yang menyangkut kewenangan hakim mengadili harus diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, sebagaimana ketentuan **Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg**, yang mengatur bahwa:

*“Eksepsi yang sekiranya hendak dikemukakan Tergugat, kecuali hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang*

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara”.*

maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memberikan Putusan Sela sebagai berikut:

- 1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I tentang Kewenangan Absolut;**
- 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo; dan**
- 3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara.**

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka berikut TERGUGAT I sampaikan dalil-dalil pembelaan untuk selebihnya dengan terlebih dahulu menyampaikan PENDAHULUAN sebagai berikut:

## **PENDAHULUAN**

Bahwa dalam bagian PENDAHULUAN ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT I.

Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi Gugatan PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT I akan menguraikan hal-hal yang menjadi latar belakang masalah yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT:

- 1. Bahwa PENGGUGAT adalah Debitur dari TERGUGAT I yang telah memperoleh fasilitas kredit berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta Rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 12 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, Notaris di Surabaya, dan telah beberapa kali diubah/diperpanjang/diperbaharui terakhir diubah/diperpanjang/diperbaharui dengan Akta Perubahan Atas Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Lukas Haridjaja Gani, Notaris di Surabaya. (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”);**

*Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT berupa:
  - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Ketabang, seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.07.02.00455, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 29 (dua puluh Sembilan) November 2007 (dua ribu tujuh) nomor 29/Ketabang/2007;
  - b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 686/Kelurahan Ketabang, seluas 363 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh tiga meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.07.02.00456, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 29 (dua puluh Sembilan) November 2007 (dua ribu tujuh) nomor 30/Ketabang/2007

Keduanya terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Genteng, Kelurahan Ketabang, berikut segala sesuatu yang ditempatkan, ditanam dan didirikan di atas tanah-tanah tersebut, baik yang sekarang sudah ada maupun yang di kemudian hari akan ada, yang karena sifatnya, guna peruntukannya maupun yang menurut penetapan Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap, termasuk bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah-tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Telasih Nomor 12, tertulis atas nama ROBERT HALIM (selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**")
3. Bahwa atas Objek Jaminan tersebut, telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu TERGGUAT I) sebagai berikut :
  - I.Hak Tanggungan Peringkat I atas nama TERGUGAT I senilai Rp 5.875.000.000,00 (lima miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) berdasarkan :
    - a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05310/2017 tertanggal 31 Oktober 2017;
    - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 586/2017 tertanggal 11 Oktober 2017 yang dibuat oleh Sitaresmi Puspadewi Subianto, PPAT dengan daerah kerja Kota Surabaya II;
    - c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 471/2017 tertanggal 11 Agustus 2017 yang dibuat oleh Sitaresmi Puspadewi Subianto, PPAT dengan daerah kerja Kota Surabaya II;
  - II.Hak Tanggungan Peringkat II atas nama TERGUGAT I senilai Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) berdasarkan :



- a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00646/2019 tertanggal 12 Februari 2019;
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 02/2019 tertanggal 18 Januari 2019 yang dibuat oleh Dr. Tandyo Hasan, PPAT dengan daerah kerja Kota Surabaya II.

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT I, maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan sudah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), sehingga TERGUGAT I sah menurut hukum bertindak selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik dan patut secara hukum memperoleh perlindungan hukum;

4. Bahwa sejak bulan September 2021, PENGGUGAT selaku Debitur sudah tidak pernah melakukan melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran atas Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I, sehingga kemudian TERGUGAT I telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsurannya, baik secara lisan maupun tertulis, sebagaimana Surat Peringatan kepada PENGGUGAT sebagai berikut :

- a. Surat No. 000065/KKKS/2022 tanggal 3 Januari 2022 perihal Surat Peringatan I bertalian dengan resi kirim No. P2201080037523
- b. Surat No. 001091/KKKS/2022 tanggal 4 Februari 2022 perihal Surat Peringatan II (Kedua) bertalian dengan resi kirim No. P2202090132657
- c. Surat No. 328/KPR/W03/2022 tanggal 22 April 2022 perihal Peringatan III (Ketiga) bertalian dengan resi kirim No. JC0131486088

Bahwa meskipun TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun tetap juga tidak berupaya untuk memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran angsuran kredit.

5. Bahwa selain memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, TERGUGAT I juga sudah beberapa kali mengundang PENGGUGAT untuk hadir dan berdiskusi dengan TERGUGAT I terkait rencana penyelesaian pembayaran Fasilitas Kredit PENGGUGAT guna menyepakati skema pembayaran yang mungkin untuk dilakukan.

Dalam seluruh pertemuan tersebut, PENGGUGAT mengajukan permohonan berdasarkan surat tertanggal 25 Februari 2022 perihal Permohonan Penghapusan Bunga, Denda dan Pengurangan Pokok Hutang. Adapun atas permohonan PENGGUGAT, TERGUGAT I telah menyampaikan bahwa



TERGUGAT I akan membantu memberikan keringanan bunga dan denda bagi PENGGUGAT apabila PENGGUGAT berkomitmen untuk segera menyelesaikan kewajiban terutanganya kepada TERGUGAT I yang harus dibuktikan dengan setoran konsisten untuk dialokasikan ke pokok pinjaman PENGGUGAT.

Bahwa meskipun TERGUGAT I telah membantu memberikan solusi dan keringanan kepada PENGGUGAT, sampai dengan Jawaban atas Gugatan ini kami sampaikan, PENGGUGAT belum juga ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban terutanganya kepada TERGUGAT I, bahkan tidak sekalipun PENGGUGAT melakukan penyetoran dana untuk membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka terbukti PENGGUGAT selaku Debitor telah lalai untuk membayar utangnya pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dan oleh karenanya Debitor telah melakukan WANPRESTASI sebagaimana ketentuan pada Pasal 10.1. Perjanjian Kredit, sebagai berikut :

**Pasal 10.1. Perjanjian Kredit:**

*“Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian dibawah ini:*

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. .... dst.”

7. Bahwa mengingat PENGGUGAT secara jelas telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 10.1. Perjanjian Kredit maka fasilitas kredit menjadi jatuh waktu dan dengan demikian TERGUGAT I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan memiliki hak-hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 10.2. dan Pasal 10.3. Perjanjian Kredit, sebagaimana dibawah ini:

**Pasal 10.2. Perjanjian KPR:**

*“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan*



*DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.“*

### **Pasal 10.3 Perjanjian KPR:**

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.*

8. Bahwa mengingat PENGGUGAT telah lalai melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.1. Perjanjian Kredit sehingga Utang macet, maka TERGUGAT I telah melaksanakan haknya selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya dalam rangka penyelesaian utang PENGGUGAT yang macet tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UU Hak Tanggungan**”).
9. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah berhasil dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (*in casu* TERGUGAT II) sebanyak 3 (tiga) kali dengan hasil sebagai berikut :
  - **Lelang Pertama tanggal 21 September 2022** dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 6.319.400.000,00 (enam milyar tiga ratus sembilan belas juta empat ratus ribu Rupiah) dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1432/45/2022 tanggal 21 September 2022;
  - **Lelang Kedua 09 November 2022** dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 3.791.640.000,00 (tiga milyar tujuh ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah) dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1730/45/2022 tanggal 09 November 2022;

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



- **Lelang Ketiga tanggal 28 Februari 2023** dengan nilai limit lelang sebesar Rp. Rp. 3.791.640.000,00 (tiga milyar tujuh ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah) dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 372/45/2023 tanggal 28 Februari 2023;

10. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut TERGUGAT I atas dasar itikad baik telah mengirimkan pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang tersebut kepada PENGGUGAT selaku Debitor dan Pemilik melalui Surat sebagai berikut :

- **Untuk lelang Pertama tanggal 21 September 2022** melalui Surat No. 748/KPR/W03/2022 tertanggal 23 Agustus 2022.
- **Untuk lelang Kedua tanggal 9 November 2022** melalui Surat No. 1028/KPR/W03/2022 tertanggal 31 Oktober 2022.
- **Untuk lelang Ketiga tanggal 28 Februari 2023** melalui Surat No. 176/KPR/W03/2023 tertanggal 13 Februari 2023.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka terbukti bahwa:

- TERGUGAT I adalah kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan yang beritikad baik;
- PENGGUGAT merupakan debitor yang telah melakukan cidera janji / wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit sehingga merupakan Debitor tidak beritikad baik;
- Tindakan TERGUGAT I yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan dalam rangka penyelesaian kredit macet PENGGUGAT adalah tindakan yang sah sesuai ketentuan Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf UU Hak Tanggungan *jis.* Pasal 10 Perjanjian Kredit/*jis.* Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Demikian PENDAHULUAN ini TERGUGAT I sampaikan dan selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

----- **DALAM KONPENSI** -----

Bahwa dalam bagian DALAM KONPENSI ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT I.

**DALAM EKSEPSI**



**11. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR**

Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan aquo dengan dalil/dasar mengenai perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dimana lelang tersebut masih dalam proses pelelangan dan belum adanya pemenang lelang ataupun telah diteruskannya Objek Lelang/Objek Jaminan kepada Pemenang Lelang sehingga Gugatan aquo adalah gugatan yang premature sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 09 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 yang menyatakan :

*“Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.”*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mengingat pelaksanaan lelang belum terjadi/belum selesai maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan perlawanan atas pelaksanaan lelang dan bukan Gugatan, dengan demikian terbukti Gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang premature sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**12. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

**12.1. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena mencampur adukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.**

Bahwa melihat dalil-dalil Posita Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam surat Gugatannya pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I selaku Kreditur tetap menjual Objek Jaminan melalui lelang eksekusi padahal berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 30 Juni 2020 telah disepakati penundaan pembayaran hingga 12 Agustus 2028.

Dalil-dalil Posita Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut menunjukkan bahwa konstruksi hukum yang dibangun PENGGUGAT dalam Gugatannya adalah TERGUGAT I telah melakukan tindakan **wanprestasi** atas Perjanjian Kredit, yaitu:



- TERGUGAT I tetap melakukan lelang eksekusi Objek Jaminan meskipun sebelumnya telah disepakati adanya penundaan pembayaran hingga 12 Agustus 2028;
- Padahal berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Kredit hak TERGUGAT I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan melaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan timbul dalam hal PENGGUGAT selaku Debitur melakukan kelalaian dengan tidak membayar kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;
- Artinya TERGUGAT I dalam melakukan lelang eksekusi Objek Jaminan tidak melaksanakan Perjanjian Kredit (TERGUGAT I wanprestasi).

Namun dalam gugatan a quo PENGGUGAT justru mendasarkan Gugatannya pada **perbuatan melawan hukum**. Hal ini tidak sejalan dengan konstruksi hukum yang dibangun PENGGUGAT dalam Gugatannya yaitu TERGUGAT I telah melakukan tindakan wanprestasi atas Perjanjian Kredit.

Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah dua hal yang berbeda. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum didasarkan adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Sedangkan gugatan Wanprestasi didasarkan atas adanya perbuatan yang bertentangan dengan perjanjian *in casu* Perjanjian Kredit. Jadi suatu posita yang memuat peristiwa hukum wanprestasi, dimana TERGUGAT I menurut PENGGUGAT melanggar ketentuan dalam Perjanjian Kredit [*vide* Pasal 10 Perjanjian Kredit] yaitu TERGUGAT I selaku Kreditur tetap menjual Objek Jaminan melalui lelang eksekusi padahal berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 30 Juni 2020 telah disepakati penundaan pembayaran hingga 12 Agustus 2028, tidak mungkin digugat dengan dasar perbuatan melawan hukum. **Gugatan semacam ini adalah kabur karena mencampur adukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.**

Berdasarkan uraian di atas maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).



Hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2452 K/Pdt/2009 tanggal 13 Mei 1975, yang berbunyi :

*"Bahwa karena gugatan penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur "*

**12.2. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena dalam Posita tidak menguraikan sama sekali perbuatan melawan hukum TERGUGAT II namun dalam Petitum angka 3 meminta agar PARA TERGUGAT (*in casu* TERGUGAT I dan TERGUGAT II) telah melakukan perbuatan melawan hukum**

Bahwa dalam Gugatannya, TERGUGAT II hanya disebutkan dalam Posita angka 5 dan angka 8. Dalam Posita dimaksud tidak menjelaskan secara konkrit sama sekali adanya tindakan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT, namun hanya menganggap bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dan dalam petitum angka 3 PENGGUGAT meminta agar menyatakan bahwa PARA TERGUGAT baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Gugatan tersebut tidak jelas menggambarkan peristiwa hukum apa yang terjadi/dilakukan oleh TERGUGAT II sehingga TERGUGAT II harus dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**12.3. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur karena mendalilkan perbuatan melawan hukum namun bukannya meminta ganti kerugian PENGGUGAT justru meminta menyatakan SHT No. 586/2017 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.**

Bahwa mencermati dalil Posita Gugatan aquo, diketahui bahwa PENGGUGAT pada pokoknya mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum berupa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan oleh TERGUGAT I, namun demikian dalam Petitum angka 4 Gugatan aquo, PENGGUGAT malah meminta untuk menyatakan SHT No. 586/2017 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

*Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Posita dan Petitum gugatan PENGGUGAT aquo yang demikian menunjukkan secara jelas bahwa **antara Posita dan Petitum Gugatan tidak sejalan**, karena sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa konsekuensi hukum dari adanya perbuatan melawan hukum adalah **adanya penggantian kerugian**, namun dalam gugatan perbuatan melawan hukum aquo nyata-nyata PENGGUGAT justru mengajukan tuntutan agar menyatakan SHT No. 586/2017 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, di mana tuntutan PENGGUGAT tersebut tidak ada hubungannya dan bukan merupakan konsekuensi hukum dari terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Bahwa mengingat berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas telah membuktikan secara jelas bahwa gugatan aquo mengandung cacat formil sebagai gugatan tidak jelas / kabur / *obsuur libel* maka **sangatlah patut dan beralasan TERGUGAT Imohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo memutuskan dalam eksepsi menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**, sesuai Yurisprudensi sebagai berikut :

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** yang menyebutkan :  
“Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang pada intinya menyatakan :  
“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”

## DALAM POKOK PERKARA

13. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM EKSEPSI di atas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban TERGUGAT I pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini.
14. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I.

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



15. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa perubahan terakhir atas Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT selaku Debitor dengan TERGUGAT I selaku Kreditor adalah sebagaimana tertuang dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tertanggal 30 Juni 2020, karena faktanya Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terakhir diubah dengan Akta Perubahan atas Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat oleh Lukas Haridjaja Gani, Notaris di Surabaya.
16. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil Gugatan PENGGUGAT dalam Posita angka 2 sampai dengan angka 6 yang intinya menyatakan bahwa berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tanggal 30 Juni 2020, PENGGUGAT belum dapat dinyatakan wanprestasi sehingga lelang eksekusi tidak dapat dilaksanakan, karena faktanya skema *grace period* sebagaimana diatur dalam perubahan Pasal 1 Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tanggal 30 Juni 2020, sebagai berikut :

*“Masa Tenggang” berarti jangka waktu dimana DEBITOR (in casu PENGGUGAT) dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran pokok atas Fasilitas Kredit yang telah ditarik, namun **tetap wajib membayar bunga atas Fasilitas Kredit yang telah ditarik dan belum dibayar kembali**, yaitu periode waktu yang dimulai terhitung sejak tanggal 12 (dua belas) bulan 7 (Juli) tahun 2020 (dua ribu dua puluh) dan berakhir pada tanggal yang sama 12 (dua belas) bulan kemudian.”*

Bahwa pasal ini berarti TERGUGAT I memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk membayar angsuran berupa **bunga atas pokok pinjaman** PENGGUGAT saja selama 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya perubahan perjanjian kredit tersebut. Adapun skema ini dikenal dengan *grace period*.

Bahwa selanjutnya, setelah masa *grace period* sebagaimana dimaksud di atas telah berakhir maka PENGGUGAT kembali berkewajiban untuk membayar angsuran pokok dan bunga pinjaman PENGGUGAT sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam perubahan Pasal 5.1 Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tanggal 30 Juni 2020, sebagai berikut :

*“Pembayaran Utang wajib dilakukan oleh DEBITOR (in casu PENGGUGAT) dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh BCA (in casu TERGUGAT I) dan harus sudah efektif*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh BCA selambat-lambatnya pukul 15.00 (lima belas) waktu setempat sebagai berikut :

Dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus hingga tanggal 12 (dua belas) bulan 8 (Agustus) tahun 2028 (dua ribu dua puluh delapan), dengan ketentuan bahwa pembayaran angsuran berikutnya wajib dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus setiap tanggal yang sama setelah berakhirnya Masa Tenggang dalam jangka waktu 86 (delapan puluh enam) bulan sejak berakhirnya Masa Tenggang sesuai dengan lampiran”

Bahwa mengingat PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit di atas, maka terbukti bahwa PENGGUGAT selaku Debitor telah melakukan kelalaian/wanprestasi atas Perjanjian Kredit dan seluruh Utang PENGGUGAT menjadi jatuh waktu dan harus dibayar sekaligus seluruhnya, maka terbukti dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar sehingga sudah seharusnya untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

17. Bahwa selain itu TERGUGAT I juga menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam angka 3 posita gugatan yang menyatakan bahwa dengan adanya Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tanggal 30 Juni 2020, pemaknaan yuridis dari ingkar janji (wanprestasi) harus dibatasi dengan situasi usaha yang tidak normal.

Faktanya, dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tanggal 30 Juni 2020, diatur bahwa :

*”semua syarat dan ketentuan sebagaimana dalam Perjanjian Kredit beserta lampiran dan perjanjian lainnya yang merupakan bagian dari Perjanjian Kredit **tetap berlaku dan mengikat BCA (in casu TERGUGAT I) dan Debitor (in casu PENGGUGAT)**, kecuali khusus mengenai hal-hal yang diatur dalam Perubahan Perjanjian Kredit ini, sehingga Perubahan Perjanjian Kredit merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari Perjanjian Kredit”.*

Oleh karenanya, ketentuan terkait wanprestasi tetap merujuk pada Pasal 10 Perjanjian Kredit No. 94 tanggal 12 Mei 2017 tentang **Kejadian Kelalaian** (wanprestasi / cidera janji), sebagai berikut :

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/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)



**Pasal 10.1**

Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain serupa, sehingga dengan demikian **seluruh utang DEBITUR kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus**, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :

- a. Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;
- b. Debitor lalai atau tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Agunan serta perjanjian lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Agunan baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari;
- c. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. ...
- f. ...
- g. ...
- h. ...
- i. ...

**Pasal 10.2**

Apabila DEBITUR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITUR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITUR sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

**Pasal 10.3**



Jika **Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit**, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku Kreditur untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITUR dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.

(Keterangan: penebalan huruf dan garis bawah adalah penegasan dari TERGUGAT I)

Bahwa sebagaimana TERGUGAT I telah sampaikan pada bagian PENDAHULUAN, PENGGUGAT telah menunggak pembayaran angsuran atas Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I sejak September 2021. Dengan demikian, jelas bahwa **dengan adanya kelalaian DEBITUR untuk melakukan pembayaran Utang sebagaimana telah diatur dalam PERJANJIAN KREDIT, maka seluruh Utang DEBITUR menjadi jatuh waktu (jatuh tempo) dan harus dilunasi seketika dan sekaligus.** Sehingga sepatutnya ditolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa penyelesaian kredit mundur sampai dengan 12 Agustus 2028.

18. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam angka 5 posita Gugatan yang menyatakan bahwa TERGUGAT I dengan sengaja melanggar kewajiban hukum atas apa yang tertuang dalam Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 238 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Irianto Tanawidjaja, Notaris di Surabaya.

Bahwa sebagaimana TERGUGAT I telah sampaikan sebelumnya, perpanjangan jangka waktu perjanjian kredit sampai dengan 12 Agustus 2028 dengan *grace period* selama 1 tahun sejak ditandatanganinya perubahan perjanjian tersebut diberikan kepada PENGGUGAT dengan syarat PENGGUGAT **tetap wajib membayar bunga atas Fasilitas Kredit yang telah ditarik dan belum dibayar kembali**, untuk periode waktu 12 Juli 2020 sampai dengan 12 Juli 2021. Setelahnya, PENGGUGAT kembali berkewajiban melakukan pembayaran angsuran pokok dan bunga sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit sampai dengan 12 Agustus 2028 dengan **caramengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus.**

Faktanya, sejak September 2021, PENGGUGAT sudah tidak pernah melakukan pembayaran apapun kepada TERGUGAT I. Sehingga dalam hal



ini, PENGGUGAT lah yang telah dengan sengaja dan dengan itikad buruk mengingkari Perjanjian Kredit dan mangkir dari kewajibannya sebagai Debitor kepada TERGUGAT I, meskipun TERGUGAT I telah dengan itikad baik memberikan solusi restrukturisasi kepada PENGGUGAT.

19. Bahwa selain itu TERGUGAT I juga menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam angka 5 posita gugatan yang menyatakan bahwa TERGUGAT I masih belum bisa memastikan telah terjadi ingkar janji PENGGUGAT dalam menyelesaikan angsurannya.

Faktanya, TERGUGAT I atas dasar itikad baik telah berulang kali mengingatkan PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Utangnya sebagaimana

- a. Surat No. 000065/KKKS/2022 tanggal 3 Januari 2022 perihal Surat Peringatan I;
- b. Surat No. 001091/KKKS/2022 tanggal 4 Februari 2022 perihal Surat Peringatan II;
- c. Surat No. 328/KPR/W03/2022 tanggal 22 April 2022 perihal Peringatan III (Ketiga);

Bahwa selain 3 (tiga) Surat Peringatan yang telah TERGUGAT I sampaikan kepada PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT atas dasar itikad baik kembali mengirimkan Surat No. 70300/2022 tanggal 24 Oktober 2022 dengan tujuan untuk mengingatkan kembali agar PENGGUGAT segera melakukan pelunasan atas Utangnya dan adanya konsekuensi apabila tidak segera dilakukan penyelesaian.

Sebagaimana telah PENGGUGAT jelaskan sebelumnya, kelalaian Debitor (in casu PENGGUGAT) untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit berakibat PENGGUGAT menjadi wanprestasi dan seluruh utang DEBITUR kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus. Hal ini bahkan dipertegas kembali dalam Pasal 10.3 Perjanjian Kredit, sebagai berikut :

*"Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 10.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan **BANK berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitor kepada BANK tanpa memperhatikan ketentuan pembayaran utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5.1 Perjanjian Kredit, dengan***



*ketentuan kewajiban-kewajiban debitor yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.”*

Sehingga jelas dalam hal ini, dengan lalainya PENGGUGAT membayar Utang nya kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT telah wanprestasi, bahkan tanpa adanya somasi dari TERGUGAT I.

Bahwa dengan dikirimkannya Surat-Surat Peringatan kepada PENGGUGAT tersebut, merupakan beritikad baik TERGUGAT I untuk kembali memberikan kesempatan bagi PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya pada TERGUGAT I dengan cara selain lelang. Seperti yang sudah TERGUGAT I sampaikan sebelumnya kepada PENGGUGAT, lelang masih bisa dibatalkan apabila PENGGUGAT menyelesaikan kewajibannya pada TERGUGAT I. Namun ironisnya, itikad baik TERGUGAT I ini justru disalahartikan oleh PENGGUGAT.

Oleh karenanya terbukti PENGGUGAT selaku Kreditor telah melakukan kelalaian/wanprestasi atas Perjanjian Kredit sehingga dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya untuk ditolak Majelis Hakim Yang Mulia.

20. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam angka 5, angka 6 dan angka 8 Posita gugatan yang menyatakan bahwa lelang belum bisa dilaksanakan karena PENGGUGAT belum wanprestasi dan Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Faktanya, sebagaimana TERGUGAT I telah jelaskan di atas, PENGGUGAT telah terbukti melakukan wanprestasi (cidera janji) dengan tidak membayar angsuran sebagaimana telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam Perjanjian Kredit, baik dalam masa *grace period* dan seterusnya sampai dengan jawaban gugatan ini kami sampaikan. Oleh karenanya, TERGUGAT I selaku Kreditor berhak untuk mengajukan eksekusi lelang hak tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan. Bahwa Pasal 6 *jis.* Pasal 20 UU Hak Tanggungan, menyatakan :

**Pasal 6**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

**Pasal 20 ayat (1)**

*Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Bahwa Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mempersamakan kekuatan eksekutorial hak tanggungan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.*
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Bahwa dalam Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan disebutkan :

*“Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.”*

Begitu pula Penjelasan Umum butir ke-9 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa :

*Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



*“Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.”*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka dalil Penggugat yang intinya menyatakan bahwa lelang belum bisa dilaksanakan karena PENGGUGAT belum wanprestasi dan Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial merupakan dalil yang mengada-ada sehingga haruslah dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

**21.** Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa proses lelang tidak memenuhi syarat publisitas dan transparansi, karena faktanya, pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan baik pada lelang pertama sampai lelang ketiga, TERGUGAT I telah memberitahukan mengenai pelaksanaan lelang tersebut kepada Debitur (*in casu* PENGGUGAT) dan sudah diumumkan sesuai dengan ketentuan dalam Bagian Ketujuh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan rincian sebagai berikut :

- *Pemberitahuan dan pengumuman pelaksanaan lelang ke – 1 atas Objek Jaminan*
  - Pelaksanaan lelang ke – 1 telah diberitahukan kepada Debitur (*in casu* PENGGUGAT) melalui surat No. 748/KPR/W03/2022 tanggal 23 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan bertalian dengan resi pengiriman nomor 030720019103822.
  - Pengumuman pertama atas pelaksanaan lelang ke – 1 melalui selebaran balai lelang swasta tertanggal 23 Agustus 2022;
  - Pengumuman kedua atas pelaksanaan lelang ke – 2 melalui Koran Memorandum Kota Surabaya terbitan Rabu, 7 September 2022.
- *Pemberitahuan dan pengumuman pelaksanaan lelang ke -2 atas Objek Jaminan*
  - Pelaksanaan lelang ke -2 telah diberitahukan kepada Debitur (*in casu* PENGGUGAT) melalui surat No. 1028/KPR/W03/2022 tanggal 31 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan



Lelang Agunan bertalian dengan resi pengiriman nomor 030720024279622.

- Pengumuman pertama atas pelaksanaan lelang ke – 2 melalui Koran Memorandum Kota Surabaya terbitan Selasa, 1 November 2022.

➤ *Pemberitahuan dan pengumuman pelaksanaan lelang ke -3 atas Objek Jaminan*

- Pelaksanaan lelang ke -3 telah diberitahukan kepada Debitur (in casu PENGGUGAT) melalui surat No. 176/KPR/W03/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan bertalian dengan resi pengiriman nomor 030720033403621.
- Pengumuman pertama atas pelaksanaan lelang ke – 3 melalui selebaran balai lelang swasta tertanggal 30 Januari 2023;
- Pengumuman kedua atas pelaksanaan lelang ke – 3 melalui Koran Memorandum terbitan 14 Februari 2023.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah memenuhi ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/PMK.06/2020) dan terbukti dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa proses lelang tidak memenuhi syarat publisitas dan transparansi merupakan dalil yang tidak berdasar sehingga haruslah ditolak Majelis Hakim Yang Terhormat.

- 22.** Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah merugikan PENGGUGAT. Faktanya, PENGGUGAT lah yang telah menyebabkan kerugian yang begitu besar bagi TERGUGAT I dengan tidak melaksanakan pembayaran Utang sesuai dengan skema restrukturisasi yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Sangat tidak beralasan bagi PENGGUGAT untuk menyatakan bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian, karena faktanya hingga saat ini, Objek Jaminan belum terjual dan secara fisik masih dikuasai oleh PENGGUGAT. TERGUGAT I pun telah beritikad baik untuk memberikan waktu bagi PENGGUGAT menyelesaikan Utangnya kepada TERGUGAT I dengan skema restrukturisasi, namun PENGGUGAT secara sadar dan sengaja tidak

*Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



pernah melakukan pembayaran apapun kepada TERGUGAT I setelah menyetujui skema restrukturisasi tersebut.

Selain itu tindakan PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I merupakan bukti yang nyata bahwa PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan kredit malah justru ingin mengulur-ulur waktu penyelesaian Utang saja, padahal sebagaimana diketahui bahwa dana yang dipinjamkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah dana masyarakat atau dana nasabah penyimpan yang harus dipertanggung jawabkan oleh TERGUGAT I.

23. Bahwa permohonan putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan PENGGUGAT dalam Posita angka 10 serta Petitum angka 7 juga sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim, karena Petitum dimaksud tidak ada dasarnya dalam Posita dan dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR** dan **Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional**.

**Pasal 180 HIR ayat (1) :**

*".....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik."*

**Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional :**

*"Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :*

- a. ***Gugatan didasarkan pada bukti otentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang***



isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;

b. ... dst”

24. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti proses lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

Selanjutnya TERGUGAT I akan mengajukan Gugatan Rekompensi sebagaimana di bawah ini:

----- **DALAM REKONPENSI** -----

Bahwa pada bagian DALAM REKONPENSI ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI disebut TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT I KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI disebut PENGGUGAT REKONPENSI.

1. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM KONPENSI di atas adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekompensi PENGGUGAT REKONPENSI pada bagian DALAM REKONPENSI ini dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM REKONPENSI.
2. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI merupakan debitur yang telah memperoleh **Fasilitas Kredit** dari PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* PENGGUGAT REKONPENSI) selaku kreditur berupa :  
**Fasilitas (Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan jumlah pokok sebesar Rp. 4.700.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus juta rupiah);**  
berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 12 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Sita Resmi Puspawati Subianto, Notaris di Surabaya, dan telah beberapa kali diubah/diperpanjang/diperbaharui terakhir diubah/diperpanjang/diperbaharui dengan Akta Perubahan Atas Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Lukas Haridjaja Gani, Notaris di Surabaya. (selanjutnya disebut **“Perjanjian Kredit”**);
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan kembali atas seluruh fasilitas kredit yang telah diterima TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana tersebut di atas,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT REKONPENSI telah menerima penyerahan sebagai jaminan kredit [*vide* Pasal 6 Perjanjian Kredit], berupa :

- a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 685/Kelurahan Ketabang, seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.07.02.00455, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 29 (dua puluh Sembilan) November 2007 (dua ribu tujuh) nomor 29/Ketabang/2007;
- b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 686/Kelurahan Ketabang, seluas 363 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh tiga meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.07.02.00456, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 29 (dua puluh Sembilan) November 2007 (dua ribu tujuh) nomor 30/Ketabang/2007

Keduanya terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Genteng, Kelurahan Ketabang, berikut segala sesuatu yang ditempatkan, ditanam dan didirikan di atas tanah-tanah tersebut, baik yang sekarang sudah ada maupun yang di kemudian hari akan ada, yang karena sifatnya, guna peruntukannya maupun yang menurut penetapan Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap, termasuk bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah-tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Telasih Nomor 12, tertulis atas nama ROBERT HALIM (selanjutnya disebut “Objek Jaminan”)

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu PENGGUGAT REKONPENSI) sebanyak 2 (dua) peringkat sebagaimana :

- I. Hak Tanggungan Peringkat I atas nama TERGUGAT I senilai Rp 5.875.000.000,00 (lima miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) berdasarkan :
  - a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05310/2017 tertanggal 31 Oktober 2017;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 586/2017 tertanggal 11 Oktober 2017 yang dibuat oleh Sitaresmi Puspadewi Subianto, PPAT dengan daerah kerja Kota Surabaya II;
  - c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 471/2017 tertanggal 11 Agustus 2017 yang dibuat oleh Sitaresmi Puspadewi Subianto, PPAT dengan daerah kerja Kota Surabaya II;
- II. Hak Tanggungan Peringkat II atas nama TERGUGAT I senilai Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) berdasarkan :

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



- a. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00646/2019 tertanggal 12 Februari 2019;
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 02/2019 tertanggal 18 Januari 2019 yang dibuat oleh Dr. Tandyo Hasan, PPAT dengan daerah kerja Kota Surabaya II.
4. Bahwa sejak bulan **September 2021 TERGUGAT REKONPENSI selaku debitur mulai menunggak** kewajiban pembayaran angsuran atas fasilitas kredit tersebut di atas kepada PENGGUGAT REKONPENSI.

Tindakan TERGUGAT REKONPENSI ini berdasarkan Pasal 10.1. Perjanjian Kredit yang menyatakan:

**Pasal 10.1. Perjanjian Kredit:**

*"Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (sominasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian dibawah ini:*

- c. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- d. Debitor lalai atau tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan/atau lalai berdasarkan perjanjian lainnya yang dibuat antara Debitor dan BCA atau pihak lain, baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari
- e. ....dst."

**MERUPAKAN TINDAKAN KELALAIAN/WANPRESTASI ATAS KEWAJIBAN TERGUGAT REKONPENSI SEBAGAIMANA DIATUR DAN DISEPAKATI DALAM PERJANJIAN KREDIT.**

5. Bahwa atas kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI atas dasar itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan TERGUGAT REKONPENSI agar segera melakukan pembayaran tunggakan angsuran, baik secara lisan maupun secara tertulis melalui Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI sebagai berikut :

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



- a. Surat No. 000065/KKKS/2022 tanggal 3 Januari 2022 perihal Surat Peringatan I bertalian dengan resi kirim No. P2201080037523
- b. Surat No. 001091/KKKS/2022 tanggal 4 Februari 2022 perihal Surat Peringatan II (Kedua) bertalian dengan resi kirim No. P2202090132657
- c. Surat No. 328/KPR/W03/2022 tanggal 22 April 2022 perihal Peringatan III (Ketiga) bertalian dengan resi kirim No. JC0131486088

Namun meskipun PENGGUGAT REKONPENSİ berdasarkan itikad baik telah mengingatkan TERGUGAT REKONPENSİ agar melaksanakan kewajibannya terhadap PENGGUGAT REKONPENSİ melakukan pembayaran Utang sesuai dengan Perjanjian Kredit, TERGUGAT REKONPENSİ nyatanya tetap tidak melaksanakan kewajibannya terhadap PENGGUGAT REKONPENSİ melakukan pembayaran Utang sesuai dengan Perjanjian Kredit.

**HAL INI MEMBUKTIKAN BAHWA TERGUGAT REKONPENSİ ADALAH DEBITUR BERITIKAD TIDAK BAIK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT TERHADAP PENGGUGAT REKONPENSİ SELAKU KREDITUR.**

6. Bahwa mengingat TERGUGAT REKONPENSİ terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit terhadap PENGGUGAT REKONPENSİ selaku Kreditur maka fasilitas kredit menjadi jatuh waktu dan dengan demikian PENGGUGAT REKONPENSİ selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan memiliki hak-hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 10.2. dan Pasal 10.3. Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, sebagaimana dibawah ini:

**Pasal 10.2. Perjanjian Kredit:**

*“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”*

**Pasal 10.3 Perjanjian Kredit:**

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan*



*jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.*

**Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:**

*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;*

**Pasal 6 UU Hak Tanggungan:**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

**Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.**

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

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. ... dst”*

7. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan tersebut, PENGGUGAT REKONPENSI telah



melakukan proses lelang terhadap Objek Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (in casu TERGUGAT II) sebagai berikut:

- **Lelang Pertama tanggal 21 September 2022** dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 6.319.400.000,00 (enam milyar tiga ratus sembilan belas juta empat ratus ribu Rupiah) dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1430/45/2022 tanggal 21 September 2022;
- **Lelang Kedua 09 November 2022** dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 3.791.640.000,00 (tiga milyar tujuh ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah) dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual) sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 1730/45/2022 tanggal 09 November 2022;
- **Lelang Ketiga tanggal 28 Februari 2023** dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 3.791.640.000,00 (tiga milyar tujuh ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah) dengan hasil laku tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak laku terjual);

8. Bahwa sebelum lelang eksekusi tersebut dilaksanakan, PENGGUGAT REKONPENSI atas dasar itikad baik telah menyampaikan pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang tersebut kepada TERGUGAT REKONPENSI, yaitu :

- **Untuk lelang Pertama tanggal 21 September 2022** melalui Surat No No. 748/KPR/W03/2022 tanggal 23 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan.
- **Untuk lelang Kedua tanggal 9 November 2022** melalui Surat No. No. 1028/KPR/W03/2022 tanggal 31 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan.
- **Untuk lelang Ketiga tanggal 28 Februari 2023** melalui Surat No. No. 176/KPR/W03/2023 tanggal 13 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan.

Namun meskipun PENGGUGAT REKONPENSI telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada TERGUGAT REKONPENSI, tetap tidak ada tanggapan/itikad baik dari TERGUGAT REKONPENSI untuk melakukan pembayaran/pelunasan atas Utangnya.

9. Bahwa mengingat Objek Jaminan belum laku terjual dalam pelaksanaan lelang sehingga PENGGUGAT REKONPENSI belum mendapat pengembalian atas Utang TERGUGAT REKONPENSI dimana total outstanding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utang TERGUGAT REKONPENSI baik berupa pokok, denda dan bunga per tanggal 14 Februari 2023 adalah sebagai berikut :

Keterangan	Pokok	Bunga	Denda
Kredit Pemilikan Rumah	Rp 3.667.338.233,10	Rp 525.838.363,20	Rp 287.422.570,97
Bunga Deferred	-	Rp 81.194.868,56	-
Bunga Deferred	-	Rp 208.249.801,80	-
Total	Rp 3.667.338.233,10	Rp 815.283.033,56	Rp 287.422.570,97
<b>Grand Total</b>	<b>Rp 4.770.043.837,63</b>		

(Jumlah belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai dilunasinya Utang PENGGUGAT)

Dengan demikian TERGUGAT REKONPENSI memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar **Rp 4.770.043.837,63** (empat milyar tujuh ratus tujuh puluh juta empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh tujuh Rupiah enam puluh tiga sen) belum termasuk bunga dan denda berjalan.

**Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa:**

- PENGGUGAT REKONPENSI adalah kreditur dan pemegang hak tanggungan atas Objek Jaminan yang beritikad baik;
- TERGUGAT REKONPENSI merupakan debitur yang telah melakukan cidera janji / wanprestasi atas Perjanjian Kredit terhadap PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditur;
- Hingga saat ini TERGUGAT REKONPENSI selaku Debitur memiliki Utang yang merupakan kewajiban yang harus di bayar kepada PENGGUGAT REKONPENSI selaku Kreditur sebesar **Rp 4.770.043.837,63** (empat milyar tujuh ratus tujuh puluh juta empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh tujuh Rupiah enam puluh tiga sen).

10. Bahwa mengingat bukti yang diajukan dalam gugatan ini terdapat bukti-bukti berupa akta otentik di mana menurut ketentuan undang-undang bahwa dengan berdasarkan bukti-bukti otentik tersebut maka putusan dalam perkara ini dapat dimohonkan untuk diputus dengan putusan serta merta, meskipun ada perkara bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bagian PENDAHULUAN, DALAM KOMPENSI dan DALAM REKONPENSI tersebut di atas, maka TERGUGAT I KOMPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



**DALAM KONPENSI:**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

**DALAM REKONPENSI:**

1. Menerima gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 12 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, Notaris di Surabaya, dan telah beberapa kali diubah/diperpanjang/diperbaharui terakhir diubah/diperpanjang/diperbaharui dengan Akta Perubahan Atas Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Lukas Haridjaja Gani, Notaris di Surabaya.
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI membayar Utang kepada PENGGUGAT REKONPENSI baik berupa pokok, denda dan bunga yang nilainya per tanggal 14 Maret 2023 sebesar **Rp 4.770.043.837,63 (empat milyar tujuh ratus tujuh puluh juta empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh tujuh Rupiah enam puluh tiga sen)** secara tunai dan seketika. Nilai Utang dimaksud akan terus bertambah karena penambahan bunga dan denda berjalan sampai dengan dilakukannya pelunasan oleh TERGGUGAT REKONPENSI.
4. Menyatakan Putusan perkara aquo dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoorbij voorraad*).
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aquo et bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

*Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yakni berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dengan luas total tanah 396m<sup>2</sup>, tersebut dalam SHM No.685 luas 33 m<sup>2</sup> dan SHM No.686 luas 363 m<sup>2</sup> kedua nyater catat atas nama Robert Halim, terletak Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Central Asia, Tbk (**Obyek Perkara**).
3. Bahwa menurut Penggugat, lelang tersebut dianggap dilaksanakan tidak sesuai prosedur karena Penggugat merasa belum wanprestasi dalam menyelesaikan hutangnya dan lelang tidak memenuhi syarat publisitas karena dilaksanakan tanpa sepengetahuan Penggugat.
4. Bahwa Tergugat II diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yakni berupa 2 (dua) bidang tanah **Obyek Perkara**.

## DALAM EKSEPSI

### 5. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
- b. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kreditnya.
- c. Namun setelah dicermati dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menyebutkan tindakan mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.
- d. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit Penggugat atas permohonan Tergugat I merupakan kapasitasnya dalam melaksanakan tugas dan fungsi



sebagai pelaksana lelang, sebagaimana yang tersebut dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

- e. Bahwa karena dalil-dalil Penggugat tidak dapat secara pasti menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar hukum dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya.
- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **A. TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut yang pada pokoknya menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa berdasarkan dokumen permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, sesuai Perjanjian Kredit No. 94 tanggal 12 Mei 2017, Penggugat (Debitur) melakukan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I (Kreditur) dengan jaminan berupa Objek Perkara.
8. Bahwa untuk menjamin pelunasan piutang, terhadap obyek perkara tersebut dibebani hak tanggungan tingkat pertama dengan pemegang hak adalah Tergugat I dengan Seripikat Hak Tanggungan No. 05310/2017.
9. Bahwa dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 586/2017 tanggal 11 Oktober 2017, Penggugat selaku pemberi hak tanggungan (pihak pertama) dengan Tergugat I selaku penerima hak tanggungan (pihak kedua) telah sepakat antara lain:
  - a. *Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima*

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



kewenangan, dan untuk itu kuasa, **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :**

- **menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
  - **mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
  - **menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kuitansi;**
  - **menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;**
  - **mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; namun apabila dari hasil penjualan tersebut belum melunasi hutang debitor, maka debitor wajib menyelesaikan kekurangannya dengan melakukan segala sesuatu yang menurut Undang-undang diharuskan dan yang menurut pendapat Pihak Kedua perlu dan berguna; dan**
  - **Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.**
10. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit dan pengikatan yang ada, Penggugat telah menunggak pembayaran kreditnya kepada Tergugat I. Hal tersebut terbukti dengan adanya surat peringatan-surat peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yaitu:
- Surat Nomor 000065/KKKS/2022 tanggal 3 Januari 2022 perihal Surat Peringatan I.
  - Surat Nomor 001091/KKKS/2022 tanggal 4 Februari 2022 perihal Surat Peringatan II.
  - Surat Nomor 328/KPR/W03/2022 tanggal 22 April 2022 perihal Surat Peringatan III
11. Bahwa walaupun sudah dilakukan peringatan-peringatan, Penggugat belum juga melakukan pembayaran, maka berdasarkan surat pernyataan Nomor 107/KPR/W03/2023 tanggal 18 Januari 2023, Tergugat I menyatakan bahwa **Penggugat telah wanprestasi/ atau ingkar janji.**
12. Bahwa dengan demikian bila terjadi kredit macet, maka kreditur berhak menjual barang jaminan berdasarkan UUHT, bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi, dengan demikian Tergugat I selaku Kreditur Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

13. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pelaksanaan lelang atas tanah objek perkara dalam perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor: 102/KPR/W03/2023 tanggal 18 Januari 2023 kepada Tergugat II telah sesuai ketentuan yang berlaku, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 12 Mei 2017 beserta perjanjian perubahannya yang telah disepakati oleh Penggugat (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur);
- b. Bahwa dalam perjanjian dimaksud, Debitur telah menjaminkan barang jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dengan luas total tanah 396m<sup>2</sup>, tersebut dalam SHM No.685 luas 33 m<sup>2</sup> dan SHM No.686 luas 363 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama Robert Halim, terletak Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Central Asia, Tbk.
- c. Bahwa jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota. Surabaya II Nomor: 05310/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 586/2017 tanggal 11 Oktober 2017;
- d. Bahwa ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur utangnya tersebut sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian dengan Tergugat I;
- e. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I telah mengirimkan surat - surat peringatan kepada Penggugat, agar segera melunasi kreditnya.
- f. Bahwa kemudian Penggugat selaku Debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Tergugat I;
- g. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 UUHT, SHT dan APHT sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *quo* kepada Tergugat II dengan suratnya Nomor: 102/KPR/W03/2023 tanggal 18 Januari 2023 hal Permohonan

*Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



Penetapan Jadwal Lelang dengan cara penawaran lelang Open Bidding dan Rekomendasi SKPT;

- h. Bahwa Tergugat I selaku kreditur/Penjual dalam berkas permohonan lelangnya juga telah melampirkan Surat Pernyataan, Daftar Barang Yang Dilelang, Nilai Limit dan Rincian Utang/jumlah kewajiban yang harus dipenuhi Penggugat selaku debitur;
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang dimohonkan Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka KPKNL Surabaya (Tergugat II) menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang dengan surat Nomor: S-528/KNL.1001/2023 tanggal 26 Januari 2023;
- j. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang obyek perkara telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan surat No.176/KPR/W03/2023 tanggal 13 Januari 2023;
- k. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 30 Januari 2023 sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui surat kabar Memorandum yang terbit tanggal 14 Februari 2023;
- l. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada Selasa tanggal 28 Februari 2023 dengan hasil **Tidak Ada Penawaran (TAP)** dan setelah pelaksanaan lelang, diterbitkan Risalah Lelang Nomor 372/45/2023 sebagai berita acara pelaksanaan lelang.

14. Berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan/atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat II karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor 372/45/2023 tanggal 28 Februari 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).

**B. TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN LELANG TIDAK MEMENUHI SYARAT PUBLISITAS.**

*Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat angka 7 yang menyatakan lelang tidak memenuhi syarat publisitas dan transparansi yang sengaja dilaksanakan tanpa sepengetahuan Penggugat;
16. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit Penggugat atas permohonan Tergugat I sudah memenuhi semua ketentuan yang tersebut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
17. Bahwa Pasal 53 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 213/PMK.06/2020 menetapkan hal-hal sebagai berikut:
  - (1) Pelaksanaan lelang **wajib** didahului dengan Pengumuman Lelang.
  - (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.
  - (3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL.
18. Bahwa Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 menetapkan hal-hal sebagai berikut:
  - (1) Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
    - b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
    - c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
    - d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
    - e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.
20. Bahwa guna memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (1), (2), (3) dan pasal 55 ayat (1) PMK No.213/PMK.06/2020, **Tergugat I telah melakukan pengumuman kepada khalayak umum** melalui selebaran pada tanggal 30 Januari 2023 sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui surat kabar Memorandum yang terbit tanggal 14 Februari 2023
21. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali, **Tergugat I juga telah memberitahukan tentang rencana pelaksanaan lelang kepada**

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Penggugat selaku Debitur** dengan surat No.176/KPR/W03/2023 tanggal 13 Februari 2023

- a. Bahwa dengan telah dilakukannya Pengumuman Lelang oleh Tergugat I maka pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas** lelang. Hal ini sesuai amanat Pasal 55 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat memberikan tanggapan dalam repliknya tertanggal 29 Maret 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I memberikan tanggapan dalam dupliknya tertanggal 30 Maret 2023 dan Tergugat II pada tanggal 4 April 2023;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kewenangan absolut tersebut, Tergugat I mengajukan bukti tertulis awal berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa bukti T-1, telah dibubuhi materai cukup, dan berupa printout;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi tersebut, Penggugat mengajukan bukti tertulis awal berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Nomor 748/KPR/W03/2022, diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa bukti P-1 telah dibubuhi materai cukup, dan sesuai dengan aslinya karena dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai didepan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut, oleh karena itu eksepsi dari Tergugat I tersebut dipertimbangkan dan diputus terlebih dahulu oleh Majelis Hakim (vide Pasal 136 HIR) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (KPKNL) adalah pejabat tata usaha negara sehingga Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo ;

Menimbang, bahwa eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat I tersebut dipertimbangkan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, diketemukan fakta bahwa selaku Tergugat II adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, Kel. Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, dengan demikian Tergugat II adalah merupakan kepanjangan tangan dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sehingga Tegugat II adalah benar merupakan Pejabat Tata Usaha Negara/Pejabat Pemerintahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II merupakan pejabat pemerintahan atau Pejabat Tata Usaha Negara maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara / Pejabat Pemerintahan adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Atau bukan untuk memeriksa dan mengadilinya ?

Menimbang, bahwa pasal 1 butir 18 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menegaskan bahwa yang dimaksud *Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara*, sedangkan dalam pasal 21 ayat (1) ditegaskan bahwa *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, dan memutuskan ada atau tidak ada unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung nomor 2 tahun 2019, tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige overheidsdaad*), dalam pasal 2 ayat (1) nya ditegaskan bahwa Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa fakta hukum yang terdapat dalam gugatan a quo, yaitu Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya (Tergugat II), selaku Pejabat Pemerintahan atau Pejabat Tata Usaha Negara dengan dasar gugatan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan pasal 21 ayat (1) Jo. pasal 1 butir 18 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dihubungkan dengan Peraturan Mahkamah Agung nomor 2 tahun 2019, dapat disimpulkan bahwa gugatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya (Tergugat II) adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan mengadili sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa a quo merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili sengketa a quo, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan pasal 181 HIR maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Bab IX HIR, Pasal 136 HIR, pasal 21 ayat (1) Jo. pasal 1 butir 18 Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung nomor 2 tahun 2019 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

## MENGADILI

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa memutus dan mengadili Perkara ini ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp625.000,00 (enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari **Senin**, tanggal **8 Mei 2023** oleh kami **Taufan Mandala, S.H., M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **Khusaini, S.H.,M.H.** dan **Tongani, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **10 Mei 2023** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Rizky Wirianto, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II secara E-Litigasi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Khusaini, S.H., M.H.

Taufan Mandala, S.H., M.Hum.

Tongani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rizky Wirianto, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- |                                 |   |               |
|---------------------------------|---|---------------|
| 1. Biaya PNBP Pendaftaran ..... | : | Rp30.000,00;  |
| 2. Biaya ATK .....              | : | Rp95.000,00;  |
| 3. Biaya Panggilan .....        | : | Rp450.000,00; |

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Biaya PNBP Panggilan .....	:	Rp30.000,00;
5. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
6. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp625.000,00;

( enam ratus dua puluh lima ribu rupiah )