



PUTUSAN

Nomor 466/Pdt.G/2024/PN Sby.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**R. ARIF SULAIMAN, S.H**, 41 tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Sumber Sari Permai No. 4, RT/RW 001/003, Desa Banyuajuh kecamatan Kamal-Bangkalan, Pekerjaan Pengacara; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AHMAD ZAINI, SH., NABIL LIBRIAN PRATAMA, S.H. M.H., DIVO KURNIAWAN JAYADI, S.H. M.H., FAISOL, S.HI., M.Pd., M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Perum Griya Abadi Blok BC, No. 9 Bangkalan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 31 Mei 2024, yang telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 5 Juni 2024 No.3563/HK/VI/2024, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

**Lawan:**

- JIMMY NARJADI**, Alamat Jalan Kedungcowek No. 108, Kel. Gading, Kecamatan Tambaksari, Surabaya, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
- PT. Bank OCBC NISP Tbk**, Alamat Jalan Prof. Dr. Satrio Kav.25 Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II.**
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo**, Alamat Jalan Erlangga No.161, Sidoarjo, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III.**

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar Para Pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 25 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada

Halaman 1 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Mei 2024 dalam Register Perkara Nomor 466/Pdt.G/2024/PN Sby, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan kesepakatan Jual beli Antara Tergugat I dengan Penggugat telah disepakati Bahwa Penggugat Membeli Rumah Milik Tergugat Seharga Rp. 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh rupiah);
- Bahwa Rumah tersebut terletak di jalan Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II, No. 46 Sidoarjo;
- Bahwa Tergugat I merupakan nasabah yang mengajukan permohonan KPR RUMAH *a quo* kepada Tergugat II atas rumah yang terletak di jalan Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II, No. 46 Sidoarjo;
- Bahwa perjalanan waktu setelah cicilan telah berjalan Tergugat I menawarkan Rumah dalam perkara *a quo* kepada Penggugat;
- Bahwa pada sekitar bulan Mei tahun 2022 Penggugat sepakat dengan Tergugat I memberi uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi telah terbayar sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Penggugat mulai mencicil rumah dalam perkara *a quo* tersebut kepada Tergugat I dimana Penggugat selalu tepat waktu saat melakukan pembayaran;
- Bahwa Penggugat Telah merenovasi Rumah *a quo* dengan biaya yang cukup besar, sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), Penggugat telah membangun dua kamar dan satu dapur;
- Bahwa pada sekitar tahun 2023, Penggugat mengalami kendala Finansial karena akibat dari bisnis yang Penggugat jalani sedang mengalami kerugian, sehingga untuk melunasi atau membayar cicilan Penggugat mengalami kesulitan;
- Bahwa Penggugat berjanji kepada Tergugat I akan segera melunasi, karena Penggugat pada saat ini sudah mulai bangkit dan menata kembali bisnis Penggugat;
- Bahwa Pada Tanggal 3 April 2024 Tergugat I mendapatkan surat dari Tergugat II no. 2322g/ARM-CONS-AK/LL/IV/2023 dengan Perihal Pemberitahuan Lelang, yang akan dilakukan pada 02 Mei 2024. Dimana surat tersebut di kirimkan kepada Penggugat;

Halaman 2 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan itikad baik Penggugat menanyakan kepada Tergugat I akan masalah surat lelang tersebut, dimana Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat bahwa Tergugat I sudah tidak sanggup mencicil lagi kepada Tergugat II, dikarena Penggugat belum melakukan Pembayaran Lunas kepada Tergugat I;
- Bahwa Ternyata Tergugat I tidak memberi tahukan Tergugat II bahwa objek rumahnya yang masih dalam proses KPR telah dijual atau dialihkan kepada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut masih menjadi objek jaminan kredit pemilikan rumah ("KPR") oleh bank dengan debitur Tergugat II. Lalu kemudian Tergugat I telah melakukan oper kredit kepada Penggugat tanpa pemberitahuan kepada bank Tergugat II sehingga perbuatan tersebut dapat merugikan Penggugat;
- Bahwa seharusnya Tergugat I memberitahukan kepada Tergugat II Dimana oper kredit berarti akan ada penggantian debitur di bank, di mana harus ada pengajuan kredit baru terlebih dahulu. Jika pengajuan kredit itu disetujui oleh bank, maka akan diberikan pengikatan kredit baru. Pembayaran atas pengikatan kredit baru ini dihitung dari sisa outstanding pinjaman;
- Bahwa perlu dilakukan roya (pencoretan) Hak Tanggungan terlebih dahulu dan baru dilakukan jual beli melalui pembuatan Akta Jual Beli antara debitur lama (A) dan debitur baru (B), dan kemudian rumah tersebut diikat kembali dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT");
- Bahwa Perbuatan Tergugat I yang melakukan oper kredit tanpa sepengetahuan Tergugat II, akan timbul risiko, di mana jika terjadi kredit macet, maka nama debitur masih terdaftar di bank. Sehingga menjadi tidak jelas kedudukan Penggugat berdasarkan oper kredit yang sudah dilakukan dengan Tergugat I;
- Bahwa kedudukan Penggugat selaku pembeli tanpa sepengetahuan/melibatkan bank Tergugat II tidak aman, mengingat kondisi rumah tersebut masih dalam penguasaan Tergugat II sebagai objek jaminan KPR;
- Bahwa Jika Tergugat I Tidak memberitahukan kepada pihak bank Tergugat II bahwa telah mengalihkan atau menjual rumah aquo kepada Penggugat seharusnya Tergugat I menyelesaikan masalah tersebut tanpa melibatkan

Halaman 3 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sedangkan wanprestasi yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I di selesaikan dengan upaya hukum;

- Bahwa Penggugat Kaget akan Hal tersebut, karena Penggugat sama sekali belum menerima surat apapun sebelumnya dari Tergugat II mengenai akan di lelang nya objek Rumah a quo;
- Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut sangat Merugikan Penggugat dimana penggugat mengalami kerugian dimana DP penggugat kepada Tergugat I sangat lah besar, dan biaya renov rumah yang tidak sedikit;
- Bahwa Berkaitan dengan hal tersebut, dalam UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dicantumkan dalam Pasal 106 huruf c. bahwa "Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah." Apabila dikaji dengan memperhatikan Pasal 1458 KUHPerdara, bahwa sahnya akad jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli bila masing-masing telah mencapai satu kesepakatan tentang benda atau barang dan harganya meskipun benda atau barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan. Artinya proses penjualan atau transaksi peralihan hak yang dilakukan pihak ketiga pada Tergugat sah secara hukum meskipun hak yang dijaminakan belum dapat dikuasai ataupun belum sepenuhnya beralih;
- Bahwa dari yang telah diuraikan sebelumnya telah jelas ternyata Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) dengan tidak adanya pemberitahuan kepadah pihak Tergugat II tanah beserta rumah di atasnya telah dilaihkan kepada Penggugat;
- Bahwa sedangkan Tergugat II sebagai Pihak Bank dikualifikasikan oleh Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) dengan tanpa kehati-hatian mengajukan lelang melalui Tergugat III dimana padahal objek telah beralih penguasaannya pada Penggugat;
- Bahwa Upaya peralihan kredit KPR dalam Perkara aquo, dilakukan antara Tergugat I dan Penggugat yang tidak melibatkan Tergugat II, karena itu Terggugat II dapat menganggap sebagai tindakan hukum sepihak, dan karena itulah Tergugat II tetap mengakui pihak debitur pertama Tergugat I sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian. Hal ini dapat dikatakan bahwa proses peralihan kredit yang terjadi dan mengikat setelah terjadi kesepakatan atas objek yang dijual dan kesepakatan harga beli antara penjual dan pembeli

Halaman 4 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) dan penjual (debitur yang mengalihkan). Karena itu semua pihak tetap harus menghormati dan melangsungkan proses jual beli dengan tetap beritikad baik, karena jual beli pada dasarnya merupakan bentuk perjanjian dan para pihak harus mampu melaksanakan setiap asas keseimbangan dalam melakukan perjanjian jual beli. Demikian halnya dalam peralihan kepemilikan hak atas rumah, bahwa setiap hak harus diikuti kewajiban yang menjadi sesuatu yang harus dilakukan seseorang, sedangkan antara hak dengan kewajiban memiliki keterikatan yang kuat, dimana hak merefleksikan kewajiban dan sebaliknya. Hak tidak dapat dipakai sepenuhnya oleh pemiliknya, namun dapat dipakai dengan memperhatikan hak-hak milik orang lain atau kepentingan masyarakat secara umum;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dimana Tergugat II dapat mengajukan pembatalan Jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat karena Tergugat II tidak di libatkan, bukan nya secara melawan hukum langsung akan melakukan lelang terhadap objek rumah aqquo dimana saat ini sudah di kuasai Penggugat dengan Itikad baik, berdasarkan kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa KUHPerdara menjelaskan tentang kesahihan akad jual beli dalam pasal 1458, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika dan setelahnya bila para pihak mencapai sepakat tentang barang yang diperjual-belikan tersebut dan harganya, meskipun objek atau benda tersebut belum diserahkan, atau harga belum dibayarkan;
- Bahwa Sahnnya jual beli Penggugat dan Terggat I mengacu pada Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang peralihan hak kepemilikan pada rumah dan tempat mukim. Berdasarkan ketetapan dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata dijelaskan bahwa setiap bentuk kesepakatan yang tertuang dalam nota perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai peraturan yang mengikat bagi pihak yang telah menyepakatnya dan ayat (2) yang menjelaskan bahwa perjanjian dapat dibatalkan bila terdapat kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian;
- Bahwa Tergugat III sudah seharusnya membatalkan permintaan lelang dari Tergugat II. Dikarena objek rumah a quo saat ini di kuasai Penggugat;
- Bahwa secara analisis yuridis menjelaskan, selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan

Halaman 5 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Sehingga untuk "sementara" sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR; Bahwa merujuk sikap tegas Pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik/Hak Tanggungan oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotek yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan. Bahwa berdasarkan hal itu permohonan dan/atau pelaksanaan lelang yang diajukan serta dilakukan oleh Tergugat, Penggugat sangat keberatan; Bahwa berdasarkan hal tersebut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat, yakni : 1. Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan; 2. Kedua, penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa; 3. Ketiga, dengan catatan tidak ada pihak yang keberatan. Persoalannya, debitur tak selamanya menerima begitu saja eksekusi; 4. Keempat, Debitur melakukan perlawanan;

- Bahwa berdasarkan analisis yuridis dan berdasarkan dasar hukum diatas, dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Namun Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi Pengadilan. Maka oleh karena itu Lelang Eksekusi yang dilakukan sepihak oleh Tergugat tersebut haruslah dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan Pasal 30 huruf C Permenkeu 27/2016 Selain dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan

Halaman 6 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pejabat Lelang dalam hal: “terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang”;

- Bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;
- Pasal 1365 KUH Perdata dikenal dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum. Pembuktian unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini, terdiri atas Adanya perbuatan melawan hukum; Adanya kesalahan, Adanya kerugian; dan Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada;
- Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan Para Tergugat kepada Penggugat telah menimbulkan kerugaian;
- Bahwa, kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Para Tergugat Adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) uang renovasi dan lainnya;
- Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian ketentuan hukum tersebut di atas mohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara a quo untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang dialami Penggugat yakni sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran Para Tergugat tidak melaksanakan ketentuan hukum dan guna terjaminnya pembayaran serta pemenuhan hak-hak Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas objek sengketa berupa: 1 Unit Rumah yang terletak di Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II, No. 46 Sidoarjo;
- Bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan hukum, oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula ketentuan hukum Pasal 180 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000, tertanggal 2 Juli 2000, tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoer Baar bij voorraad*), maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam

Halaman 7 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Serta Merta (*Uitvoer Baar bij voorraad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat di Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah Kesepakatan Jual Beli yang dilakukan Antara Penggugat dengan Tergugat I
4. Menetapkan bahwa tanah sengketa sebagaimana berupa: 1 Unit Rumah yang terletak di Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II, No. 46 Sidoarjo;  
Adalah dikembalikan dan milik Penggugat;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang mengalihkan Objek Rumah *a quo* tanpa sepengetahuan Tergugat II sehingga merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang akan melakukan lelang terhadap objek rumah *a quo* adalah perbuatan melawan Hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang dialami Penggugat yakni sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) yang diajukan oleh Penggugat terhadap objek sengketa berupa: 1 Unit Rumah yang terletak di Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II, No. 46 Sidoarjo;
10. Menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam Putusan Serta Merta (*Uitvoer Baar bij voorraad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding ataupun kasasi;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ;

Halaman 8 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :

- Untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas,
- Untuk Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan (surat tercatat) tertanggal 13 Juni 2024 untuk sidang tanggal 26 Juni 2024, tertanggal 27 Juni 2004 untuk sidang tanggal 3 Juli 2024, tertanggal 4 Juli 2024 untuk sidang tanggal 10 Juli 2024 dan tertanggal 2 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 7 Agustus 2024;
- Untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya yang bernama Mirah Permatasari, S.H., Sastra Wardi, S.H., dan Ace Basita Seizoria, S.H., M.H., Para Advokat pada kantor hukum "Mirah Permatasari & Rekan" beralamat di Jalan Manyar Kerta Adi Nomor 66 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Juni 2024, Nomor 2658/HK/VI/2024;
- Untuk Tergugat III datang menghadap kuasanya yang bernama Aloysius Yanis Dhaniarto, Dkk., dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-252/MK.1/2024 tertanggal 22 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Juni 2024, Nomor 2562/HK/VI/2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Suparno, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 14 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut dinyatakan tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan jawaban pada tertanggal 11 September 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

*Halaman 9 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF

PENGADILAN NEGERI SURABAYA TIDAK BERWENANG MENGADILI SENGKETA PERKARA *A QUO*.

Hal ini disebabkan oleh hal-hal berikut :

- Sudah ada kesepakatan sebelumnya, apabila terjadi sengketa terkait Hak Tanggungan maka memilih Kepaniteraan yang dipilih adalah Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo. Kesepakatan tersebut tertuang dalam dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 tertanggal 30 April 2021, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sriwati, S.H., M.Hum. yang berbunyi : *"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo"*.  
Dan tentunya, sebagaimana asas *pacta sunt servanda* yang tercantum dalam Pasal 1338 BW, suatu kesepakatan seharusnya mengikat bagaikan undang-undang serta tanpa adanya alasan yang diperkenankan, harus selalu dipatuhi oleh pihak-pihak yang terkait.
- Objek sengketa *a quo* sendiri adalah objek yang terletak di Desa/Kelurahan Tambakrejo , Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo. Yang sudah jelas-jelas masuk ke yurisdiksi hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo.

## GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*).

Bahwa di dalam suatu gugatan, harus ada linieritas antara, judul gugatan, posita gugatan dan petitum gugatan. Sementara di dalam gugatan Penggugat ini, judulnya adalah "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum", namun permasalahan hukumnya berangkat dari suatu perjanjian, yaitu Perjanjian Kredit Nomor 116/CL/WP/PK/VII/2020 tertanggal 28 Juli 2020.

Akibat dari dicampuradukkan gugatan satu dengan gugatan lain, menjadikan gugatan tersebut menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena tidak ada kesesuaian antara judul, posita maupun petitum gugatan.

Bahwa berdasarkan sumber-sumber hukum berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No.879 K/Pdt/1997, yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Suatu gugatan yang positanya didasarkan atas perjanjian Penggugat dengan Tergugat, namun dalam petitumnya menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka surat gugatan yang demikian mengandung arti petitum tidak didukung oleh positanya"*;

Halaman 10 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No.1075K/Sip/1982, yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"*;

Maka sudah jelas, berdasarkan bunyi ketentuan diatas, apabila gugatan Penggugat yang terkesan mencampuradukkan materi-materi gugatan ini, menjadi gugatan yang *cacat formil* dan harus ditolak.

## **EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

Bahwa fakta hukumnya justru Tergugat II yang telah menjadi korban cidera janji/wanprestasi dari Tergugat I. Tidak membayar sesuai kewajiban baik dari segi waktu maupun jumlah, sama-sama berarti ada pelanggaran perjanjian yang telah disepakati bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II. Tindakan tersebut menunjukkan adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat II, bahkan sampai saat ini.

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

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Namun apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara dalam perkara a quo berpendapat lain, maka:

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Tergugat II kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dalam Jawaban ini;

Halaman 11 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apa-apa dengan Penggugat. Hubungan hukum yang ada adalah diantara Tergugat II dengan Tergugat I, sebagai kreditur dan debitur yang terikat dalam suatu perjanjian kredit yang sah. Sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kredit Nomor 116/CL/WP/PK/VII/2020 tertanggal 28 Juli 2020;
4. Bahwa, Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah sah, telah memenuhi syarat-syarat yang ada di dalam Pasal 1320 BW yang berbunyi: *"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal"* serta tidak berlawanan, baik dengan kesusilaan maupun ketertiban umum;
5. Bahwa yang dijadikan objek jaminan dalam perjanjian kredit *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 91m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Tambakerjo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo. Sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05096 dengan Surat Ukur Nomor 02018/Tambakrejo/02019 tertanggal 19 November 2019 yang saat ini menjadi objek sengketa *incasu*;
6. Bahwa kemudian diatas objek sengketa *a quo* , telah diberikan Hak Tanggungan untuk menjamin perlindungan hukum bagi Tergugat II. Hak Tanggungan tersebut telah sah dan resmi tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03685/2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 tertanggal 30 April 2021, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sriwati, S.H., M.Hum.;
7. Bahwa seiring berjalannya waktu, ternyata Tergugat I tidak dapat melanjutkan kewajibannya kepada Tergugat II. Walaupun Tergugat II telah berupaya mengingatkan Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya tersebut melalui Surat Peringatan I, II dan III;
8. Bahwa ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 BW, yang menyatakan *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*;  
Kemudian diatur lebih lanjut juga dalam Pasal 1234 BW menyatakan *"Penggantian biaya, kerugian, bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan*

Halaman 12 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



dan dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang telah melampaui waktu yang ditentukan”;

9. Bahwa sebagai pemegang Hak Tanggungan, posisi Tergugat II adalah Kreditur Preferen. Sebagai Kreditur Preferen, Tergugat II juga memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek jaminan sendiri, tanpa perlu persetujuan dari pihak manapun. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah :

Pasal 6

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

Pasal 14 ayat (2) dan (3)

(2) “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

(3) “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypoteek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Pasal 20 ayat (1) huruf b

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

10. Bahwa selain itu, sebagai salah satu jenis dari jaminan kebendaan, sifat *droit de preference* melekat kuat di dalam Hak Tanggungan milik Tergugat II. Yang mana, dengan melekatnya sifat ini, maka kreditur yang memiliki hak atas jaminan kebendaan *a quo* berarti berhak untuk didahulukan pelunasan hutangnya, tanpa memperdulikan apakah ada kreditur-kreditur lain;
11. Bahwa atas hak yang diberikan oleh undang-undang tersebut dan juga untuk memperoleh haknya Kembali, maka kemudian Tergugat II memutuskan untuk melakukan lelang atas objek sengketa melalui Tergugat III;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan sendiri juga telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Lelang *a quo* sah secara hukum dan terhadapnya tidak dapat dimintakan pembatalan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa :*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”* dan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa :*“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*;
13. Bahwa perlu kami ulangi, tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II. Malah disini justru Tergugat I yang telah terbukti melakukan *wanprestasi* terhadap Tergugat II, karena terbukti tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar tunggakan angsuran kepada Tergugat II sesuai dengan jumlah dan waktu yang diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
14. Bahwa Perlu Tergugat II ingatkan sekali lagi, selain berdasarkan ketentuan Pasal 1234 dan 1238 BW, ketentuan terkait *wanprestasi* juga dibahas oleh ahli hukum Prof Subekti dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Perjanjian”*. Di dalamnya, beliau menyatakan bahwa debitur dapat dikatakan melakukan *wanprestasi* apabila :
  1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan
  2. Memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya
  3. Memenuhi prestasi tidak sesuai jangka waktu
  4. Melakukan hal yang dilarang dalam kontrak yang disepakatiDari sini dapat disimpulkan jika tindakan *wanprestasi*, dapat terlihat jelas dari kesesuaian tindakan. Apakah sudah sesuai dengan saat kesepakatan atau tidak. Jika tidak sesuai, maka sudah jelas bahwa pihak tersebut melakukan tindakan *wanprestasi*, apapun alasannya;
15. Bahwa demikian pula di dalam gugatannya, Penggugat sebetulnya telah memahami posisi hukumnya. Dimana di dalam angka 15 gugatannya, Penggugat sendiri sudah menyebutkan *“bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan oper kredit tanpa sepengetahuan Tergugat II akan timbul resiko. Dimana jika terjadi kredit macet maka nama debitur masih akan terdaftar di bank. Sehingga menjadi tidak jelas kedudukan Penggugat berdasarkan oper kredit yang sudah dilakukan dengan Tergugat I”*;

Halaman 14 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk itu, karena Penggugat sendiri juga sudah menyatakan jika posisi hukumnya tidak jelas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan Melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

A t a u :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III telah mengajukan jawaban pada tanggal 11 September 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dalam jawaban ini.
2. Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah seluas 84 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, dengan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 05096/Desa Tambakrejo, Surat Ukur 02018/Tambakrejo/2019 tanggal 19/11/2019, terletak di Desa Tambakrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Pondok Chandra Indah Cluster Opal, Jl. Delima Selatan II No. 46, Sidoarjo, atas nama JIMMY NARJADI (*in casu* Tergugat I), untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**", yang merupakan objek jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk. (*in casu* Tergugat II)

Halaman 15 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 116/CL/WP/PK/VII/2020 tanggal 28 Juli 2020, dengan jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR Kendali).

3. Bahwa dalil pokok (*posita*) gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III adalah terkait dengan proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II (Penjual Lelang) yang menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan dalil-dalil sebagai berikut:
  - a. Bahwa Penggugat keberatan atas tindakan Tergugat III yang telah melelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek milik Tergugat I, karena Penggugat mengklaim sebagai pemilik atas Objek Sengketa berdasarkan Kesepakatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat dan menyatakan Sah atas Kesepakatan Jual Beli tersebut.
  - b. Bahwa selain itu, menurut Penggugat pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah melawan hukum, karena dilakukan tanpa adanya Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan.
  - c. Bahwa Penggugat juga menganggap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III telah melanggar ketentuan Pasal 30 huruf C Permenkeu 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena Penggugat merasa sebagai pihak lain selain Debitor, di mana apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang, pejabat lelang harus membatalkan sebelum pelaksanaan lelang.
  - d. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, maka dalam petitumnya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak sah dan batal demi hukum.
  - e. Bahwa atas tindakan Para Tergugat yang akan melakukan lelang terhadap Objek Sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng baik materil maupun immateril sebesar Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah).
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat baik *posita* maupun petitumnya sangatlah keliru dan tidak berdasarkan hukum, yang seluruhnya akan Tergugat II bantah dan tanggapi dalam jawaban di bawah ini.

Halaman 16 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



## II. DALAM EKSEPSI:

### A. Eksepsi Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigheid*)

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil *diskualifikasi in person* karena Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik yang berhak atas sebidang tanah berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, dengan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05096/Desa Tambakrejo, Surat Ukur 02018/Tambakrejo/2019 tanggal 19/11/2019 seluas 84 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Tambakrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur atas nama Jimmy Narjadi *in casu* **Objek Sengketa**, tanpa disertai dokumen yang cukup mensahkan dan menjadi dasar Penggugat untuk bertindak.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Dengan demikian, terkait pernyataan Penggugat sebagaimana dalil pada petitum angka 4 dalam gugatannya yang intinya menyatakan memiliki hak atas Objek Sengketa, jelas terbantahkan dikarenakan pada sertifikat tersebut kepemilikan tercatat atas nama Jimmy Narjadi *in casu* Tergugat I **BUKAN** atas nama Penggugat.
3. Bahwa berdasarkan uraian point angka 1 dan 2 di atas, terbukti Penggugat bukanlah pihak yang patut dan berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan *a quo*, sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### B. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menjadi objek dan pokok permasalahan adalah pelaksanaan lelang atas aset milik Tergugat I berupa SHGB No. 05096/Desa Tambakrejo yang diajukan permohonan lelangnya oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III, akan tetapi yang menjadi salah satu tuntutan Penggugat dalam petitum angka 4 dalam pokok perkara adalah meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menetapkan bahwa Objek Sengketa dikembalikan dan merupakan milik Penggugat.



2. Bahwa dalam gugatan perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan memposisikan dirinya sebagai pihak ketiga terkait dengan kepemilikan objek lelang *in casu* Objek Sengketa, sehingga dalil tersebut merupakan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas pelaksanaan eksekusi jaminan, sementara petitum Penggugat angka 4 merupakan petitum dalam gugatan mengenai sengketa kepemilikan, hal mana merupakan dua hal yang berbeda antara satu dengan yang lainnya.
3. Bahwa lebih lanjut, gugatan *a quo* pada esensinya adalah merupakan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 195 ayat (6) H.I.R. dengan didasarkan adanya dugaan pelanggaran peraturan pada saat dilakukannya eksekusi. Namun disisi lain Penggugat mendalilkan mengenai kepemilikan seolah-olah telah terjadi sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat I yang menurut Penggugat bahwa Objek Sengketa berupa SHGB No. 05096/Desa Tambakrejo adalah milik Penggugat,
4. Bahwa selain itu Penggugat diawal gugatannya sudah mengklaim dirinya merupakan pemilik yang sah, sehingga seharusnya Penggugat sudah memiliki bukti yang kuat secara yuridis formil sehingga tidak perlu lagi meminta kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk dinyatakan sebagai pemilik asli atas Objek Sengketa berupa SHGB No. 05096/Desa Tambakrejo, oleh karena itu patutlah dinyatakan bahwa gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*) serta dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa selain itu juga, Penggugat dalam dalil gugatannya baik dalam posita maupun dalam petitumnya hanya menyebutkan mengenai letak objek sengketa secara singkat sebagaimana tersebut, seharusnya letak objek sengketa yang dimohonkan penundaannya juga harus dijelaskan lebih terperinci, **karena dengan hanya mencantumkan letak objek secara singkat belum cukup untuk dapat menjelaskan objek yang mana yang diakui sebagai milik Penggugat untuk menghindari adanya kekaburan objek**, karena sangat dimungkinkan dalam satu alamat terdapat lebih dari satu objek keperdataan, sehingga hal yang demikian semakin menambah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) mengenai objek yang diakui milik Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya, dan selanjutnya mengenai objek sengketa berbentuk/berwujud apa dan berapa



luasnya juga tidak dicantumkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya.

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, telah jelas bahwa gugatan Penggugat jelas dan terang, di mana gugatan Penggugat telah menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dibenarkan karena tidak dengan tegas diuraikan secara terpisah, dan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak diuraikan secara terang dan jelas menjadikan gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga eksepsi dari Tergugat III cukup beralasan hukum untuk dapat diterima.

Berdasarkan uraian eksepsi di atas, sudah sepantasnya menurut hukum materi gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III dan memutuskan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa segala apa yang tertuang dalam eksepsi di atas mohon dianggap tertuang kembali secara *mutatis mutandis* dalam uraian pokok perkara ini dan merupakan satu bagian tak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini.

#### A. DASAR HUKUM PELAKSANAAN LELANG ATAS PERMOHONAN LELANG YANG DIMOHONKAN OLEH TERGUGAT II

Bahwa dasar hukum Tergugat III dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *a quo* mengacu kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan**") dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 21 November 2023 (selanjutnya disebut "**PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**").

#### B. AKAR PERMASALAHAN A QUO ADALAH WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II

Halaman 19 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Tergugat I *in casu* Jimmy Narjadi selaku Debitur kepada Tergugat II *in casu* PT Bank OCBC NISP, Tbk. selaku Kreditur, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 116/CL/WP/PK/VII/2020 serta berkaitan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tanggal 28 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”, dengan jenis dan tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR Kendali) Pembelian Rumah.
- 2) Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Tergugat III sampaikan fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa sebagaimana dokumen persyaratan lelang yang disampaikan Tergugat II kepada Tergugat III berupa Perjanjian Kredit, diketahui bahwa adanya hubungan hukum keperdataan antara Tergugat I (Jimmy Narjadi) dengan Tergugat II (PT. Bank OCBC NISP, Tbk.) adalah sebagai Debitur dan Kreditur, di mana Tergugat I selaku Debitur, dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan dari Isterinya yang turut menandatangani Perjanjian Kredit *a quo* sebagai bukti persetujuannya.
  - b. Bahwa guna menjamin pelunasan utang Tergugat I (Jimmy Narjadi) selaku Debitur, telah memberikan jaminan/agunan kepada Tergugat II berupa sebidang tanah berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, dengan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05096/Desa Tambakrejo, Surat Ukur 02018/Tambakrejo/2019 tanggal 19/11/2019 seluas 84 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Tambakrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur atas nama Jimmy Narjadi *in casu* **Objek Sengketa**.
  - c. Bahwa Perjanjian Kredit *a quo* merupakan bentuk aktualisasi prinsip kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu syarat sah sebuah perjanjian [*vide*-Pasal 1320 KUH Perdata],

Halaman 20 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



maka sepanjang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang [*vide*-Pasal 1337 KUHPerdata], perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya atau dengan kata lain perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [*asas pacta sunt servanda, vide*-Pasal 1338 KUHPerdata].

- d. Bahwa dengan demikian konsekuensi yuridisnya, maka para pihak terikat dengan substansi yang telah dituangkan dalam klausul-klausul perjanjian, termasuk segala hal yang tidak terbatas dapat dimasukkan dalam materi perjanjian, sepanjang tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum, dan tidak melanggar undang-undang. Oleh karena itu dalam perspektif perjanjian jaminan Hak Tanggungan, esensi yang mendasar adalah **pihak Debitur telah sepakat untuk menyerahkan benda berupa tanah miliknya kepada Kreditur sebagai jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan utangnya.**
- e. Bahwa persetujuan maupun akta yang telah disepakati antara Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, maka persetujuan maupun akta yang dibuat secara sah antara Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, serta persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang dan persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya (*vide* – Pasal 1339 *jo.* 1340 KUHPerdata).
- f. Bahwa berdasarkan dokumen pendukung permohonan lelang yang disampaikan Tergugat II kepada Tergugat III yakni berupa Surat Pernyataan No. 2322B/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023, diketahui bahwa Tergugat I selaku Debitur terbukti telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*)

Halaman 21 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak melakukan pembayaran utang/angsuran kepada Tergugat II, serta termasuk dalam kategori kredit macet.

g. Bahwa atas tindakan wanprestasi/cidera janji Tergugat I tersebut, Tergugat II (PT. Bank OCBC NISP, Tbk.) telah melakukan pemberitahuan dan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan secara tertulis kepada Tergugat I untuk melunasi kewajibannya, antara lain sebagai berikut :

- Surat Peringatan - I (Pertama) No. 01639/ARM-CONS-SP/AK/VII/2023 tanggal 07 Juli 2023;
- Surat Peringatan - II (Kedua) No. 01713/ARM-CONS-SP/AK/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023;
- Surat Peringatan - III (Ketiga) No. 02089/ARM-CONS-SP/AK/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023.

h. Bahwa hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit *a quo* [vide-Pasal 1238 KUH Perdata dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, dan oleh karenanya telah menjadi kewajiban hukum Tergugat II (PT. Bank OCBC NISP, Tbk.) selaku Kreditur berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Tergugat I selaku Debitur dengan melakukan penjualan jaminan kredit milik Tergugat I melalui lelang dengan perantara Tergugat III berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

3) Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatan perkara *a quo*, terlihat jelas bahwa apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam posita maupun tuntutan Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* sangatlah tidak beralasan menurut hukum, di mana Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, dalam hal ini bukan selaku Penjamin atau Pemilik Jaminan yang memberikan persetujuan dalam perikatan perjanjian akad kredit dan juga bukan selaku pihak yang ikut dalam perjanjian kredit *a quo*, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Halaman 22 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



**C. OBJEK DALAM PERKARA A QUO YANG MERUPAKAN BARANG JAMINAN KREDIT YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN**

- 1) Bahwa Objek Sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit milik Tergugat I pada Tergugat II yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 116/CL/WP/PK/VII/2020 tanggal 28 Juli 2020 dan telah diikat hak tanggungan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor : 03685/2021 tanggal 30 April 2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 117/2021 tanggal 30 April 2021.
- 2) Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka **jaminan yang diberikan Tergugat I tersebut telah diikatkan secara sempurna dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan sehingga menjadi jaminan pelunasan Tergugat I selaku Debitur apabila ternyata Tergugat I Wanprestasi**, maka dalam hal ini para pihak telah tunduk pada ketentuan UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- 3) Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan Tergugat I atas Perjanjian Kredit, maka Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf a, dan Pasal 11 ayat 2 huruf e UU HT yang berbunyi:

**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) huruf a:**

*"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

*Halaman 23 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.*



a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau”

**Pasal 11 ayat 2 huruf e:**

“(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

e. janji bahwa **pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.**

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, jelas merupakan suatu tindakan yang berdasar hukum bagi Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III sebagai Kantor Lelang Negara guna pelunasan piutang Debiturnya *in casu* Penggugat.
- 5) Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan lagi proses pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa adalah tindakan yang sah dan berdasar hukum karena dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**D. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT III ATAS OBJEK SENKETA**

- 1) Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, perbuatan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah merupakan perbuatan hukum yang tidak berkaitan langsung dengan perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut, karena Penggugat mengajukan gugatan tanpa didasari adanya alas hak yang Penggugat miliki, tetapi didasarkan atas dalil Penggugat yaitu adanya hubungan hukum kesepakatan jual beli Objek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat II melalui Tergugat III yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang eksekusi atas Objek Sengketa adalah atas dasar alas hak Tanggungan berdasarkan hubungan hukum antara Tergugat II selaku Kreditur dengan Tergugat I selaku Debitur.
- 2) Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Perkara *a quo* dilakukan atas dasar permintaan PT. Bank OCBC



NISP, Tbk *in casu* Tergugat II, berkedudukan di Jakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang No. 2322/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023 Hal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction serta Rekomendasi SKPT.

3) Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa merupakan kewajiban hukum Tergugat III sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" *juncto* ketentuan Pasal 25 PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: "**Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang**". Hal tersebut berarti sepanjang Pemohon Lelang/Penjual melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka KPKNL tidak boleh menolak permohonan tersebut.

4) Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut, kedudukan KPKNL *in casu* Tergugat III hanya bertindak sebagai perantara yang melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sepanjang permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

#### E. PROSEDUR DAN PELAKSANAAN LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN OLEH TERGUGAT III TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1) Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum gugatan angka 6 dan angka 7, yang menyatakan pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang akan melakukan lelang terhadap objek rumah a quo adalah perbuatan

Halaman 25 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, sehingga dianggap tidak sah dan batal demi hukum, dalil tersebut merupakan dalil yang sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, serta hanya merupakan asumsi sepihak dari Penggugat.

2) Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat III diawali dengan adanya permohonan lelang dari Tergugat II selaku Penjual/Pemohon Lelang sesuai Surat Permohonan Lelang No. 2322/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023 Hal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction serta Rekomendasi SKPT, dalam hal ini merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (*vide* Pasal 3 huruf d PMK No. 122 Tahun 2023). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan, "**Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis Lelangnya disertai dokumen persyaratan Lelang; dan Dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud terdiri atas dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus yang meliputi dokumen khusus permohonan Lelang; dan dokumen khusus pelaksanaan Lelang**".

3) Bahwa surat permohonan lelang sesuai Surat Permohonan Lelang No. 2322/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023 yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, diikuti dengan melampirkan dokumen persyaratan umum maupun khusus persyaratan permohonan dan pelaksanaan lelang, antara lain berupa:

- a. Salinan/fotokopi **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 116/CL/WP/PK/VII/2020 tanggal 28 Juli 2020;**
- b. Salinan/fotokopi **Sertipikat Hak Tanggungan No. 03685/2021 tanggal 17 Mei 2021,** yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diterbitkan secara elektronik dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 117/2021 tanggal 30 April 2021,** yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Daerah Kerja Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 26 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Salinan/fotokopi **sertifikat hak atas tanah berupa SHGB No. 05096/Desa Tambakrejo**, yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi **perincian tunggakan/kewajiban utang debitur**, sesuai surat No. 2322C/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023 Perihal Surat Keterangan Hutang, diketahui bahwa Debitur atas nama Jimmy Narjadi (*in casu* Tergugat I) mempunyai kewajiban kredit di PT. Bank OCBC NISP, Tbk. per tanggal 19 Desember 2023 sebesar Rp1.010.213.564,-.
- e. **Surat terkait Daftar Barang, Nilai Limit dan Uang Jaminan** sesuai surat No. 2322A/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023;
- f. **Surat Penunjukan Penjual** dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat II sesuai surat No. 2322D/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023;
- g. **Foto Obyek/Barang Yang Dilelang**, sesuai surat No. 2322F/ARM-CONS-AK/LL/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023;
- h. Salinan/fotokopi bukti bahwa Debitur Wanprestasi, berupa **Surat Peringatan** yang disampaikan oleh Tergugat II yang ditujukan kepada Tergugat I selaku Debitur, antara lain:
  - Surat Peringatan - I (Pertama) No. 01639/ARM-CONS-SP/AK/VII/2023 tanggal 07 Juli 2023;
  - Surat Peringatan - II (Kedua) No. 01713/ARM-CONS-SP/AK/VII/2023 tanggal 17 Juli 2023;
  - Surat Peringatan - III (Ketiga) No. 02089/ARM-CONS-SP/AK/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023.
- i. **Surat Pernyataan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana** dari Tergugat II selaku Penjual/Pemohon Lelang kepada Tergugat III, sesuai Surat Pernyataan No. 2322B/ARM-CONS-AK/LL?XII/2023 tanggal 19 Desember 2023.
- j. **Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang disampaikan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk. (*in casu* Tergugat II) selaku Kreditur kepada Sdr. Jimmy Narjadi (*in casu* Tergugat I) selaku Debitur sebelum melakukan pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa yang akan dilelang, antara lain:

Halaman 27 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan Lelang No. 2322G/ARM-CONS-AK/LL/IV/2024 tanggal 03 April 2024;
- Surat Pemberitahuan Lelang No. 2322H/ARM-CONS-AK/LL/IV/2024 tanggal 03 April 2024;
- Surat Pemberitahuan Lelang No. 2322I/ARM-CONS-AK/LL/IV/2024 tanggal 03 April 2024.

k. **Bukti Pengumuman Lelang** berupa Selebaran/Pengumuman Tempel tertanggal 03 April 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 18 April 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, hal ini guna memenuhi asas *publisitas* dan pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat Lelang serta pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

l. **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo No. Berkas 64933/2024 tertanggal 29 April 2024, yang menerangkan bahwa SHGB No. 05096/Desa Tambakrejo, atas tanah dan bangunan seluas 84 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama JIMMY NARJADI, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebidang tanah beralamat di Jalan Delima Selatan II No. 46, terletak Desa/Kelurahan Tambakrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 03685/2021 di PT BANK OCBC NISP, TBK.

4) Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dari Tergugat II beserta dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diajukan kepada Tergugat III tersebut di atas, maka Tergugat III telah melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, di mana dari hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya Kepala KPKNL Sidorajo *in casu* Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor : S-

Halaman 28 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1190/KNL.1002/2024 tanggal 1 April 2024, yang menetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*open bidding*), yaitu pada Hari Kamis, Tanggal 2 Mei 2024, beralamat Domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id), bertempat lelang di KPKNL Sidoarjo, Jalan Erlangga No. 161, Sidoarjo.

- 5) Bahwa selain itu juga dapat Tergugat III sampaikan, atas permohonan lelang dari Tergugat II tersebut di atas, untuk keperluan lelang, Kepala KPKNL Sidoarjo *in casu* pihak Tergugat III juga sudah mengajukan **surat permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo**, sesuai surat No. S-1191/KNL.1002/2024 tanggal 1 April 2024 Hal Permintaan SKPT Lelang, sesuai ketentuan Pasal 39 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 122 Tahun 2023.
- 6) Bahwa objek penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*open bidding*), telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Sidoarjo, sebagaimana diuraikan dalam berita acara pelaksanaan Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna serta sah menurut hukum berupa RISALAH LELANG Nomor 614/46/2024-01 tanggal 02 Mei 2024. **Dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Penawaran/TAP) Belum Laku Terjual, yang artinya Lelang yang tidak ada penunjukan Pembeli karena tidak ada penyetoran/penyerahan Uang Jaminan Penawaran Lelang, tidak ada penawaran, atau tidak ada penawaran yang memenuhi persyaratan**, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 15 PMK No. 122 Tahun 2023.
- 7) Bahwa berdasarkan seluruh uraian Tergugat III tentang pelelangan atas Objek Sengketa di atas, dengan jelas membuktikan bahwa **lelang eksekusi Hak Tanggungan** yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat II telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan telah memenuhi syarat hukum, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan pelelangan

Halaman 29 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



eksekusi terhadap Objek Sengketa *a quo*, menurut Penggugat tidak sah dan batal demi hukum, serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **F. TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM RANGKAIAN PELAKSANAAN LELANG**

- 1) Bahwa Tergugat III menolak dan membantah secara tegas atas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 33 dan petitum gugatan angka 6, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat II yang akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui perantara Tergugat III, dianggap Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*).
- 2) Bahwa dalil tersebut merupakan dalil-dalil yang sangat tidak beralasan dan berdasarkan hukum, serta hanya merupakan asumsi-asumsi sepihak dari Penggugat. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
- 3) Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
  - Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.



- 4) Bahwa untuk dapat dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
  - c. Melanggar kaidah tata susila;
  - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- 5) Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat III sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab untuk melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Bahwa dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat tidak didukung dengan dasar hukum yang jelas, karena dalil-dalil ataupun formulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menjelaskan peristiwa mana yang dilanggar oleh Para Tergugat khususnya Tergugat III yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat tersebut, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**G. TANGGAPAN TERKAIT KLAIM PENGGUGAT YANG MENGAKU SEBAGAI PIHAK KETIGA ATAS KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA**

- 1) Bahwa Tergugat III menolak dan membantah secara tegas dalil Penggugat pada posita gugatan pada angka 27 dan angka 30, serta petitum angka 4 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengklaim sebagai pihak ketiga atas kepemilikan Objek Sengketa, sehingga sudah seharusnya Tergugat III membatalkan permintaan lelang dari Tergugat II, karena Objek Sengketa *a quo* saat ini dikuasai Penggugat, hal ini berdasarkan Pasal 30 huruf C Permenkeu 27/2016 terkait

Halaman 31 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang, apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang, maka pelaksanaan lelang harus dibatalkan. Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat III membantah dengan tegas dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa lelang atas Objek Sengketa dilaksanakan pada tanggal 02 Mei 2024 sebagaimana tertuang dalam RISALAH LELANG Nomor 614/46/2024-01 yang artinya pedoman petunjuk pelaksanaan lelang yang dipergunakan oleh Tergugat III mengacu pada PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, terhadap peraturan yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku**. Adapun dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat III dalam melaksanakan **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang diajukan oleh Tergugat II selaku Penjual/Pemohon Lelang atas Objek Sengketa berpedoman pada peraturan terkait lelang PMK No. 122 Tahun 2023.
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 34 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditegaskan bahwa:

## **Pasal 34**

- (1) *"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan.*
- (2) *Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*

Halaman 32 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



- a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pembebanan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
  - b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
  - c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pemberian hak tanggungan.
- (3) Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan Lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;
- (4) Permohonan atas pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
- a. pengadilan negeri; atau
  - b. pengadilan agama, dalam hal hak tanggungan dibuat berdasarkan perjanjian utang piutang yang menggunakan prinsip syariah.”
- d. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 34 ayat (2) tersebut di atas, jelas membuktikan bahwa **Penggugat bukan selaku pihak ahli waris yang sah, bukan pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan dan juga bukan pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pemberian hak tanggungan.** Faktanya Penggugat telah mengakui secara tegas dan jelas dalam posita gugatan angka 11, menyatakan “bahwa ternyata Tergugat I tidak memberitahukan Tergugat II bahwa objek rumahnya yang masih dalam proses KPR telah dijual atau dialihkan kepada Penggugat”, dan angka 12 menyatakan, “bahwa rumah tersebut masih menjadi objek jaminan kredit pemilikan rumah (“KPR”) oleh bank dengan debitur Tergugat II”.
- 2) Bahwa selain itu juga, kesepakatan jual beli terhadap Objek Sengketa yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Tergugat II in casu PT. Bank OCBC NISP, Tbk selaku kreditur, sebagaimana diakui dengan tegas oleh Penggugat dalam posita angka 15 s.d.



angka 17 gugatannya, telah jelas bahwa peristiwa alih debitur yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I (selaku debitur), dibuat tanpa sepengetahuan Tergugat II *in casu* PT. Bank OCBC NISP, Tbk selaku kreditur tidak memenuhi persyaratan untuk dapat dikatakan sebagai novasi atau pembaharuan utang yang sempurna sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdata.

#### Pasal 1413 KUHPerdata:

*“Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang:*

- 1. bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya;*
  - 2. bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya;*
  - 3. bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatannya.”*
- 3) Bahwa lebih lanjut, terbukti belum pernah dilakukan pengalihan hak yang dituangkan dalam suatu Akta Jual beli, sehingga dalam peristiwa gugatan perkara *a quo* belum pernah dilakukan baik penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) dengan sempurna apalagi penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*).
- 4) Bahwa penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*yuridische levering*) nampak dalam penyerahan benda tidak bergerak, di mana **pemindahan/pengalihan hak milik atas benda tidak bergerak ini tidak cukup dilakukan hanya penyerahan secara nyata kekuasaan atau pisik atas benda tersebut**, tetapi justru yang menentukan perpindahan hak milik atas benda itu adalah pada penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) yang dilakukan yaitu dengan cara membuat akta penyerahan yang disebut akta van transport dan didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu, misalnya untuk tanah dilakukan balik nama pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.
- 5) Bahwa suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya akta autentik yang

Halaman 34 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pasal tersebut menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yang dalam peraturan ini disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tindakan demikian tersebut telah disebut dengan penyerahan menurut hukum.

- 6) Bahwa selain itu, bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Hal ini demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- 7) Bahwa jelas terbukti dalil Penggugat yang mengklaim sebagai pihak ketiga atas kepemilikan Objek Sengketa merupakan sebuah pengakuan dan pernyataan sepihak oleh Penggugat untuk merekayasa kejadian yang senyatanya tidak pernah ada dan merupakan dalil yang tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali, **di mana tidak terbukti secara faktual** Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa atas sebidang tanah berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, dengan

Halaman 35 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Bukti Kepemilikan SHGB No. 05096/Desa Tambakrejo, Surat Ukur 02018/Tambakrejo/2019 tanggal 19/11/2019 seluas 84 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Tambakrejo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur atas nama Jimmy Narjadi. Oleh karena itu, dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**H. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK SENGKETA A QUO, DILAKUKAN SECARA PARATE EKSEKUSI YANG MERUPAKAN KEWENANGAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TANPA PERLU TERLEBIH DAHULU MEMINTA FIAT EKSEKUSI DARI PENGADILAN NEGERI**

- 1). Bahwa Terugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 8 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* tidak sejalan dengan Yurisprudensi M.A.R.I No. 3210/K/PDT/1984 : “Bahwa dilarang bagi Kantor Lelang, untuk melakukan Eksekusi Lelang Tanpa Adanya Penetapan Pengadilan”.
- 2). Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita gugatan angka 28 dan angka 29 tersebut, Tergugat III dengan tegas menolak dan membantah dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa lelang eksekusi terhadap objek sengketa dilakukan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT yang menyebutkan:

**Pasal 6:**

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

**Pasal 20 ayat (1) huruf a:**

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.”*
  - b. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta

Halaman 36 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut yang mana dalam penjelasannya disebutkan bahwa hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.

- c. Bahwa klausul perjanjian tersebut adalah diperbolehkan menurut hukum berdasarkan Pasal 6 Juncto Pasal 11 ayat (2) huruf e UU HT, yang berbunyi *"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain huruf (e): janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"*.
- d. Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UUHT, apabila Debitur Cidera janji (wanprestasi) maka Kreditor dapat mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan. Permohonan Eksekusi dapat dilakukan dengan cara Parate Eksekusi melalui Kantor Lelang (vide Pasal 6 UUHT) atau berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.
- e. Bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.
- f. Bahwa dengan demikian Undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.



g. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan dan Tata Cara Eksekusinya, telah berlaku umum dan diakui oleh lingkungan badan peradilan, termasuk oleh Mahkamah Agung RI yang telah menerbitkan:

- Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 90, angka 1 dan 2, yang menyebutkan bahwa :

(1) *"Pasal 1 butir (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa : Hak tanggungan atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut "Hak Tanggungan", adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*

(2) *Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996)."*

h. Bahwa lebih lanjut, pelaksanaan lelang atas permintaan kreditor berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT jo. Pasal 6 UUHT tersebut telah berlaku umum. Hal ini bahkan telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014, yang memberikan pedoman mengenai pengosongan objek lelang dalam hal pelelangan hak



tanggungan dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang:

*“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”*

- i. Bahwa dengan demikian pengaturan Mahkamah Agung RI tersebut membuktikan bahwa konsep penjaminan menggunakan Hak Tanggungan berdasarkan UU HT diakui dan berlaku umum dalam praktek hukum jaminan di Indonesia dan pengaturan Mahkamah Agung RI tersebut berlaku sebagai pedoman di lingkungan badan peradilan di Negara Republik Indonesia.
- 3). Bahwa sesuai ketentuan tersebut di atas, oleh karena penjualan Objek Jaminan Penggugat dilakukan melalui lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT yang tata caranya telah diatur secara khusus melalui PMK No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide Pasal 3 huruf d PMK No. 122 Tahun 2023), maka terhadap perbuatan Tergugat III yang akan dan/atau melakukan lelang terhadap Objek Jaminan Penggugat tanpa melalui penetapan pengadilan tidaklah bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut.
- 4). Bahwa demikian dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R dan bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, TIDAK TERBUKTI dan TIDAK BERDASAR HUKUM dan juga **tidak relevan** disandingkan dengan pelaksanaan lelang Objek Sengketa *a quo* yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) huruf 1 *jo*. Pasal 11 ayat (2) huruf e UU HT.
- 5). Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan tersebut, tindakan Tergugat III telah tepat dan berdasarkan hukum serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

Halaman 39 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



6). Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1210 K/ SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973, yang berbunyi "**Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**", dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, halaman 100, dengan tegas menyatakan "**Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**", hal ini juga sejalan dengan Pasal 31 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya**", sehingga terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan melalui perantara Tergugat III telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

## I. TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

- 1) Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 35 dan petitum gugatan angka 8 yang pada pokoknya menuntut Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah).
- 2) Bahwa sebagaimana telah Terugat III uraikan di atas, tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- 3) Bahwa dalil Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), dan jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Terugat III sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya, sehingga tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim, karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat III nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan

Halaman 40 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata (vide: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

4) Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan tersebut tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

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

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

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

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

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

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

5) Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **J. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

1) Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita gugatan angka 36 dan petitum gugatan angka 9 yang pada pokoknya menyatakan agar Majelis Hakim perkara *a quo* untuk melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Objek Sengketa.

2) Bahwa penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang piutang yang ditimbulkan sebagai

Halaman 41 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



akibat dari adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 227 ayat (1) H.I.R., yang berbunyi :

Pasal 227 ayat (1) H.I.R:

*“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”.*

- 3) Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*), tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA RI No. 05 Tahun 1975 tersebut yang memberikan petunjuk kepada Semua Ketua Pengadilan Tinggi dan Hakim Pengadilan Tinggi, serta Semua Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Negeri, dalam hal-hal sebagai berikut:

- “1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.);*
- b. agar diingat adanya perbedaan syarat dan sifat antara conservatoir beslag dan revindicatoir beslag seperti ditentukan dalam peraturan-peraturan yang bersangkutan;*
- c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum*



dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;

- d. agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat;
  - e. agar lebih dulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan ke benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi;
  - f. agar selalu diingat pula agar ketentuan dalam Pasal 198 H.I.R./213 R.Bg. dan Pasal 199 H.I.R./214 R.Bg. mengenai benda-benda tetap yang harus dicatat dalam register yang telah disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri dan bahwa tembusan berita acara harus disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria) atau Pejabat yang bertugas membuat akte jual-beli tanah sehingga tidak akan terjadi pemindahtanganan benda-benda yang ada dibawah penyitaan itu;
  - g. agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh pemohon dan seolah-olah putusannya nanti akan uitvoerbaar bij voorraad;
2. Diharapkan bahwa dikemudian hari dengan adanya surat edaran ini tidak akan terjadi lagi hal-hal yang tidak diinginkan dan disamping surat edaran ini hal-hal itu oleh Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri ditekankan kepada para hakim dan para jurusita baik dalam pertemuan biasa maupun dalam rapat-rapat kerja.”
- 4) Bahwa selain itu juga, terkait tuntutan sita jaminan Penggugat harus ditolak karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang dalam pertimbangannya menyatakan **bahwa** barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag, sehingga terhadap tanah berikut bangunan

Halaman 43 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



yang telah dipasang Hak Tanggungan in casu Objek Sengketa a quo tidak dapat diletakkan sita jaminan.

- 5) Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *Conservatoir Beslag* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

## **K. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) YANG DIMOHONKAN PENGGUGAT TIDAK RELEVAN DAN TIDAK BERDASAR HUKUM**

- 1) Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita gugatan angka 37 dan petitum gugatan angka 10 yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim perkara a quo untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi maupun *verzet*.
- 2) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 180 H.I.R. Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi 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 bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Halaman 44 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



- 3) Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
- 4) Bahwa diatur lebih lanjut, sebagaimana telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
- 5) Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *Uitvoerbaar Bij Voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

#### IV. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat III berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa perkara dalam gugatan *a quo* sebenarnya merupakan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum yang melandasi adanya gugatan ini. Hal ini berdasarkan sertipikat tanah terbukti bahwa nama pemegang hak atas tanah terdaftar atas nama JIMMY NARJADI *in casu* Tergugat I telah menjadi barang jaminan (objek Hak Tanggungan) yang diserahkan Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung terhadap Objek Sengketa *a quo*.
2. Bahwa sebagaimana dokumen persyaratan permohonan lelang yang diserahkan kepada Tergugat III, Tergugat I terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Tergugat I sebagai Debitur dengan Tergugat II sebagai Kreditur dengan terlebih dahulu telah diberikan Surat Peringatan I, II, dan III. Selain itu, dokumen persyaratan Lelang yang dilampirkan telah dipenuhi oleh Tergugat II selaku Penjual sesuai jenis Lelangnya dan

Halaman 45 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada perbedaan data, yang menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang berhak melakukan pelelangan atas objek lelang.

3. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan melalui Tergugat III sebagaimana telah diperjanjikan dan Tergugat I telah dinyatakan Wanprestasi oleh Tergugat II, tentu diperlukan berbagai langkah terhadap barang jaminan dan ataupun diri Tergugat I agar yang bersangkutan melakukan pembayaran kewajiban utangnya. Disamping itu, perbuatan Tergugat II yang telah memberi surat peringatan kepada Tergugat I dan melakukan upaya pelelangan barang jaminan Tergugat I agar Tergugat I melunasi hutangnya, telah sesuai dengan hukum dan atau tidak bertentangan dengan hukum.
4. Bahwa apa yang telah Tergugat III lakukan terkait mekanisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, *Vendu Reglement*, dan PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya RISALAH LELANG Nomor 614/46/2024-01 tanggal 02 Mei 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan, sehingga perbuatan Tergugat III secara hukum telah dapat dikatakan sebagai perbuatan yang sah dan tidak melawan Hukum.
5. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III sebagaimana tertuang dalam RISALAH LELANG Nomor 614/46/2024-01 tanggal 02 Mei 2024 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Penawaran/TAP), maka belum terjadi peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa *a quo*, sehingga dalil Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dikarenakan sampai saat ini objek lelang *in casu* Objek Sengketa masih berada di bawah penguasaan Tergugat II dan belum terdapat akibat hukum apapun atas Objek Sengketa *a quo*.
6. Bahwa rangkaian pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang, sehingga terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal

Halaman 46 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1365 KUHPerdata tidak terpenuhi, karena hal ini merupakan bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi Kreditur yang merasa dirugikan, dan oleh sebab itu pula tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat merupakan tuntutan yang keliru dan tidak berdasar hukum.

Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya karena selain telah ditanggapi melalui uraian Jawaban di atas juga merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*).

## V. PETITUM

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat III cukup beralasan hukum dan dapat diterima.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

### SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 25 September 2024, selengkapnya Replik Penggugat sebagaimana tercatum dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat, selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 09 Oktober 2024 dan tertanggal 2 Oktober 2024, selengkapnya Duplik Para Tergugat tersebut sebagaimana tercatum dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Halaman 47 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati jawaban Tergugat II, ternyata dalam surat jawabannya Tergugat II mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relatif, sehingga sehubungan dengan hal tersebut, Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengajukan bukti-bukti permulaan guna mendukung dalil-dalil eksepsinya, dan memerintahkan kepada Penggugat untuk mengajukan bukti-bukti permulaan untuk mendukung dalil-dalil sanggahannya atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya, di persidangan Tergugat II telah mengajukan bukti, sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03685/2021 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II tersebut telah dimateraikan secukupnya, berupa foto copy sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan atas eksepsi Tergugat II, Penggugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.7371111102830011 atas nama R. ARIF SULAIMAN,SH.MH.Kes ;
2. Bukti P-2 : Foto copy Surat Jual Beli Rumah tertanggal 6 Mei 2022 ;
3. Bukti P-3 : Foto copy permohonan fotocopy SHGB di Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II No.46 Sidoarjo atas nama JIMMY NARJADI ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dimateraikan secukupnya, merupakan foto copy sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pembuktian terkait adanya eksepsi kewenangan mengadili ini dinyatakan cukup, para pihak menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti lagi di persidangan dan memohon untuk dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap sebagai telah termasuk dan turut dipertimbangkan sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah :

Halaman 48 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan kesepakatan Jual beli yang telah disepakati terjadi kesepakatan jual beli atas rumah dari Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual dengan harga Rp. 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh rupiah) yang terletak di jalan Pondok Tjandra Indah Jl. Delima Selatan II, No. 46 Sidoarjo;
- Bahwa pada sekitar bulan Mei tahun 2022 Penggugat sepakat dengan Tergugat I memberi uang muka pembayaran atas rumah yang diperjual belikan dengan harga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pada sekitar tahun 2023, Penggugat mengalami kendala Finansial karena akibat dari bisnis yang Penggugat jalani sedang mengalami kerugian, sehingga untuk melunasi atau membayar cicilan Penggugat mengalami kesulitan;
- Bahwa Pada Tanggal 3 April 2024 Tergugat I mendapatkan surat dari Tergugat II no. 2322g/ARM-CONS-AK/LL/IV/2023 dengan Perihal Pemberitahuan Lelang, yang akan dilakukan pada 02 Mei 2024. Dimana surat tersebut di kirimkan kepada Penggugat;
- Bahwa Ternyata Tergugat I tidak memberi tahukan Tergugat II bahwa objek rumahnya yang masih dalam proses KPR telah dijual atau dialihkan kepada Penggugat;
- Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut sangat Merugikan Penggugat dimana penggugat mengalami kerugian dimana DP penggugat kepada Tergugat I sangat lah besar, dan biaya renov rumah yang tidak sedikit;
- Bahwa dari yang telah diuraikan sebelumnya telah jelas ternyata Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) dengan tidak ada nya pemberitahuan kepadah pihak Tergugat II tanah beserta rumah di atasnya telah dilaihkan kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II sebagai Pihak Bank dikualifikasikan oleh Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) dengan tanpa kehati-hatian mengajukan lelang melalui Tergugat III dimana padahal objek telah beralih penguasaan nya pada Penggugat;
- Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II di dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan

Halaman 49 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi yang pada pokoknya berpendapat Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan sudah ada kesepakatan sebelumnya, apabila terjadi sengketa terkait Hak Tanggungan maka memilih Kepaniteraan yang dipilih adalah Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo. Kesepakatan tersebut tertuang dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 tertanggal 30 April 2021, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sriwati, S.H., M.Hum. yang berbunyi : *"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas menurut Tergugat II, gugatan Penggugat, patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat dalam Repliknya telah mengajukan tanggapannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa faktanya keberadaan Tergugat I yang menjadi awal permasalahan berada di Surabaya dan pada faktanya kesepakatan yang terjadi kedua belah pihak untuk melakukan transaksi objek tersebut dilakukan di Surabaya, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam pasal 118 HIR yang mengatur "Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi Dimana Tergugat bertempat tinggal" oleh karena itu menurut Penggugat Eksepsi mengenai kewenangan Relatif ini haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa eksepsi/keberatan diatas adalah menyangkut mengenai wewenang nisbi dari hakim (Kompetensi Relatif), dalam hal ini Majelis Hakim terlebih dahulu harus mengambil putusan tentang eksepsi/keberatan dimaksud yang sekaligus mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Surabaya berwenang mengadili perkara a quo ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 136 HIR/ Pasal 162 Reglement Buitengewesten (RBg) yang berbunyi :*"Tangkisan (eksepsi), yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok"*, maka terhadap Eksepsi Tergugat terkait kewenangan mengadili akan Majelis Hakim pertimbangan dan putusan terlebih dahulu dalam Putusan ini, sedangkan Eksepsi Tergugat yang bukan menyangkut kewenangan mengadili, serta telah menyangkut pokok perkara akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi Kompetensi Relatif Pengadilan dengan alasan :

Halaman 50 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila terjadi sengketa terkait Hak Tanggungan maka memilih Kepaniteraan yang dipilih adalah Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo. Kesepakatan tersebut tertuang dalam dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 tertanggal 30 April 2021, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sriwati, S.H., M.Hum. yang berbunyi : *"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo"*.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya memberikan jawaban terkait Eksepsi Kompetensi Relatif bahwa perjanjian tersebut sedang dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, maka Penggugat mengajukan gugatan pada badan peradilan dimana Domisili Tergugat berdasarkan pasal 118 HIR/Pasal 142 Rbg;

Menimbang, bahwa dalam buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi tahun 2017 halaman 50 terkait wewenang Relatif disebutkan sesuai ketentuan pasal 118 HIR/Pasal 142 Rbg Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi :

- a. Tempat tinggal tergugat, atau tempat tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);
- b. Tempat tinggal salah satu tergugat, jika terdapat lebih dari satu tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan Penggugat;
- c. Tergugat utama bertempat tinggal jika hubungan antara TergugatTergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya;
- d. Tempat tinggal Penggugat atau salah satu dan penggugat, dalam hal : 1. Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada; 2. Tergugat tidak dikenal (dalam gugatan disebutkan dahulu tempat tinggalnya yang terakhir, baru keterangan bahwa sekarang tidak diketahui lagi tempatnya);
- e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda bergerak (tanah), maka gugatan diajukan ditempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR);
- f. Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila objek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 ayat (5)RBg);
- g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis diakta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu;**

Halaman 51 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat II khususnya Bukti T.II-1 yaitu berupa Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03685/2021 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 tertanggal 30 April 2021, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sriwati, S.H., M.Hum. yang berbunyi : *"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo"*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang telah disepakati bersama oleh para pihak dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03685/2021 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 117/2021 haruslah ditaati oleh para pihak sebagaimana dalam pasal 1338 KUHPerdata, sehingga Eksepsi Tergugat II tentang Kewenangan mengadili yang bersifat Relatif yang menyatakan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Sidoarjo cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dikabulkan maka putusan ini memiliki sifat sebagai putusan akhir (*eind Vonnis*), oleh karenanya Penggugat haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan pasal 118 HIR / pasal 142 RBg dan Hukum Acara Perdata dalam HIR dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II tentang Kewenangan mengadili yang bersifat relatif (Kompetensi Relatif);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Register Nomor 466/Pdt.G/2024/PN Sby ;
3. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 690.000,00 (enam ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Rabu tanggal 6 November 2024, oleh I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Hj. Halima Umaternate, S.H., M.H. dan Khadwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua pada hari **Rabu tanggal 13 November 2024** dalam persidangan yang terbuka untuk umum, didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Sigit Nugroho, SH., Panitera Pengganti dan

Halaman 52 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri Tergugat I.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj. Halima Umaternate, S.H., M.H.

I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H.

Khadwanto, SH

Panitera Pengganti,

Sigit Nugroho, S.H.

## Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses (ATK).....	Rp.	95.000,00
- Biaya Panggilan.....	Rp.	505.000,00
- Biaya PNBP Panggilan.....	Rp.	55.000,00
- Materai.....	Rp.	10.000,00
- Redaksi .....	Rp.	<u>10.000,00 +</u>

Jumlah

Rp 690.000,00

(enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 53 Putusan Nomor 466/Pdt.G/2024/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)