



PUTUSAN
Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **MOCH. SYAIFUL HIDAYAT, S.E.**, berkedudukan di Jl. Flamboyan 47 RT.003/RW.002, Kel. Kureksari Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ASMIJAN, S.H.,M.H** beralamat di Jl. Musi III Kelurahan Begadung Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk, email : nissyabkrms@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 September 2023 sebagai **Penggugat I;**
2. **NISWATUN CHASANAH S.T.**, berkedudukan di Jl. Flamboyan 47 RT.003/RW.002, Kel. Kureksari Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ASMIJAN, S.H.,M.H** beralamat di Jl. Musi III Kelurahan Begadung Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk, email : akucjdw@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Sptember 2023 sebagai **Penggugat II;**

Lawan:

1. **PT. BANK OCBC NISP, Tbk**, alamat Jl. Pemuda No.104-106, Embong Kaliasin, Kec. Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MIRAH PERMATASARI, S.H.** dan **ACE BASITA SEIZORIA, S.H., M.H**, Para Advokat pada Kantor Hukum "MIRA PERMATASARI & REKAN" Beralamat di Jl. Manyar Kerta Adi Nomor 66 Surabaya, email : litigasi.ocbcnisp@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2023 Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT.**
2. **KPKNL Sidoarjo**, alamat kantor di Jalan Erlangga No. 161 Kapasan Kelurahan Sidokare Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nowo Agus Riswanto, dkk.** Para Pegawai pada Kantor

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo, beralamat di Jalan Erlangga No. 161 Sidoarjo, email : hisidoarjo@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I.**

3. **KPKNL SURABAYA**, alamat kantor di Jalan Indrapura No. 5 Surabaya. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Abdul Rochim, dkk. Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura No. 5 (GKN I Lt.5) Surabaya, email : hi.kpknl.sby@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II.**

4. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Sidoarjo**, alamat Jl. Lingkar Timur, Desa Gebang, Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 27 September 2023 dalam Register Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat telah pinjam/ kredit dengan system Kredit Rekening Koran (KRK) dan Term Loan (TL) ke Bank OCBC NISP Surabaya sekitar kurang lebih tanggal 8 April 2015 melalui take over dari Bank BRI kantor cabang Surabaya Kertajaya yang beralamat Jalan Kertajaya No. 105 Surabaya (60286).
2. Bahwa Para Penggugat telah menjaminkan 6 (enam) sertifikat yaitu :
 - 1) Sebidang Tanah seluas LT 133 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 1601/ Kureksari atas nama Mohammad Syaiful Hidayat, S.E., terletak di Jl. Flamboyan No. 47 Desa/kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kota/ Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur,

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00017/18.03/2005 tanggal 23-02-2005.

2) 2 (dua) bidang tanah dan turutannya yang terletak dalam 1 hamparan, dijual dalam 1 paket terdiri dari :

- Sebidang tanah seluas LT 98 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 1887/Ngingas, atas nama Nyonya Niswaton Chasanah, S.T. terletak di Desa/Kelurahan Ngingas, Kecamatan waru, Kota/Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00039/12101804/2012 tanggal 06-03-2012.
- Sebidang tanah seluas LT 739 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 485/ Ngingas atas nama Niswaton Chasanah, S.T., terletak di Desa/ Kelurahan Ngingas, Kecamatan waru, Kota/Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam gambar situasi No. 6155/1986, setempat dikenal dengan Jl. Gajah Mada No. 31.

3) Sebidang tanah seluas LT 430 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 105/Kureksari atas nama nyonya Niswaton Chasanah, S.T., terletak di Jl. Kolonel Sugiono No. 113, Desa/ Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kota/ Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00036/18.03/2009 tanggal 03-03-2009.

4) 2 (dua) bidang tanah beserta turutannya yang terletak dalam 1 (satu) hamparan dan dijual 1 paket terdiri dari :

- Sebidang tanah seluas 200 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 437 atas nama MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, S.E., terletak di Dukuh Kupang XVII/17, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 22/1998 tertanggal 19-09-1998.
- Sebidang tanah seluas 200 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 446 atas nama MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, S.E., terletak di Dukuh Kupang XVII/15, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 21/1998 tertanggal 19-09-1998.

3. Bahwa Para Penggugat mendapatkan pinjaman dari Bank OCBC NISP Surabaya Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 4.500.003.455,- (empat milyar lima ratus juta tiga ribu empat ratus lima puluh lima rupiah)

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PT. Sda



- dan Term Loan (TL) sebesar Rp. 341.666.673,- (tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah).
4. Bahwa setelah terjadi kredit pada para pihak Para Penggugat atau pihak Tergugat telah menandatangani perjanjian kredit, akan tetapi pihak Para Penggugat tidak pernah diberi salinan akta perjanjian kredit oleh Tergugat.
 5. Bahwa Debitur / Para Penggugat sudah berupaya mendapatkan salinan akta perjanjian kredit baik secara langsung kepada Kreditur / Tergugat hingga kepada notaris sekalipun.
 6. Bahwa seiring berjalannya waktu Debitur / Para Penggugat mengalami kesulitan dalam usaha dan mengakibatkan gangguan dalam melakukan kewajiban pembayaran kepada kreditur / Tergugat.
 7. Bahwa oleh sebab itu kreditur / Tergugat memberikan Surat Peringatan (SP) kepada Debitur / Para Penggugat dan Surat Peringatan (SP) tersebut tidak pernah diterima secara langsung oleh Debitur / Para Penggugat, ada beberapa Surat Peringatan (SP) yang ditemukan di depan halaman gudang Debitur / Para Penggugat.
 8. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2023 Tergugat I melalui surat nomor : 1358G/ARM-EMB-HV/LL/V/2023 hal pemberitahuan lelang yang akan dilaksanakan di kantor Turut Tergugat II pada hari kamis tanggal 11 Mei 2023 dalam hal ini KPKNL Surabaya.
 9. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2023 Tergugat melalui surat nomor : 1534G/ARM-EMB-HV/LL/V/2023 perihal pemberitahuan lelang yang akan dilaksanakan dikantor Turut Tergugat I pada hari selasa tanggal 16 Mei 2023 dalam hal ini KPKNL Sidoarjo.
 10. Bahwa setelah pelaksanaan lelang ada 2 (dua) orang yang mengaku menjadi pemenang lelang yakni yang bernama :
 - 1) Rony Wijaya, S.SI.

Bahwa orang tersebut tidak pernah menyebutkan identitas alamat yang jelas dan hanya mengaku sebagai pemenang lelang menurut pengakuannya membeli dengan harga limit Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang beralat di Jl. Gajah Mada Ngingas dengan SHM No. 485 dan SHM No. 1887 dan mengirim sertifikat lewat whatsapp yang telah sudah balik nama dan SHM tersebut telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III atau dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo dan meminta untuk segera mengosongkan rumah tersebut.

- 2) Maolana Alfarizi.

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



Bahwa orang tersebut juga tidak pernah menyebutkan identitas alamat yang jelas cuma telfon mengaku sebagai pemenang lelang menurut pengakuannya membeli dengan harga limit Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) atas SHM No. 105 milik Penggugat dan menunjukkan sertifikat melalui whatsapp dan telah balik nama yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III atau dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo dan meminta untuk segera mengosongkan bangunan gudang tersebut.

11. Bahwa hal-hal inilah yang menjadikan kebingungan Para Penggugat sampai gugatan ini di ajukan Para Penggugat tidak pernah diberikan haknya berupa:
 - 1) Salinan akta perjanjian kredit.
 - 2) Salinan Akta Hak Tanggungan.
 - 3) Rincian hasil lelang atau informasi terkait jaminan yang dijadikan anggunan di Bank OCBC NISP Surabaya.
 - 4) Perhitungan limit yang terlalu rendah dari harga pasaran serta tidak transparan.
12. Bahwa kami selaku kuasa hukum Para Penggugat juga sudah pernah berusaha untuk koordinasi mencari informasi terkait perjanjian kredit maupun lelang atas nama klien kami baik melalui Bank OCBC NISP Surabaya dan KPKNL Sidoarjo maupun Notaris, baik secara menghadap langsung maupun melalui Surat yang kami kirimkan, akan tetapi juga tanpa hasil.
13. Bahwa perbankan dalam menjalankan usahanya harus memperhatikan asas-asas dan juga prinsip yang tertuang dalam Undang-undang No. 10/1998 atas Perubahan Undang-undang No. 7/1972 tentang perbankan serta peraturan terkait lainnya.
 - Salah satu prinsip Prudential Banking Principle atau prinsip kehati-hatian yang pengaturannya terdapat di pasal 2 Undang-undang Perbankan.
 - Prinsip kehati-hatian mengharuskan Perbankan selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya dalam arti bank harus konsisten pelaksanaan peraturan perundang-undangan dibidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.
14. Bahwa tindakan Bank OCBC NISP Surabaya / Tergugat yang tidak memberikan salinan akta perjanjian kredit kepada Debitur / Para Penggugat merupakan hal yang tidak dapat dibenarkan karena tidak memberikan rasa

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



keseimbangan terhadap satu sama lain, baik pelaku usaha maupun konsumen, serta tidak terciptanya transparansi antara pihak-pihak.

Oleh karena debitur / Para Penggugat tidak diberikan salinan akta perjanjian kredit maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut bertentangan dengan pasal 4 huruf (c) Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPS), yang berbunyi :

"hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa".

15. Bahwa prosedur perkreditan dalam hal salinan akta perjanjian wajib diberikan kepada Debitur agar tentunya Debitur tahu apa yang disepakati dalam isi kontrak, sebab pelaku usaha yang baik adalah yang beritikad baik. Itikad baik pelaku usaha dapat dilihat dengan upaya memberikan informasi yang sebenar-benarnya secara jujur dan sejelas-jelasnya tentang kondisi dan jaminan barang dan atau jasa.
16. Bahwa berdasarkan rangkaian uraian tersebut diatas Para Penggugat keberatan dan menolak secara tegas pelaksanaan lelang, yang sudah dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk membatalkan pelaksanaan lelang yang diadakan di KPKNL Sidoarjo pada hari Selasa tanggal 26 Mei 2023 dan pelaksanaan lelang yang dilakukan di KPKNL Surabaya pada hari Kamis tanggal 11 Mei 2023.
17. Bahwa dengan adanya kelalaian dan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dalam proses pelaksanaan lelang tersebut, Penggugat merasa dirugikan baik materiil maupun immateriil. Adapun kerugian tersebut antara lain :

- Kerugian materiil :

Bahwa akibat proses lelang tersebut Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil, apabila dinilai dengan uang kurang lebih sebesar Rp. 6.178.622.500,- (enam milyar seratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah).

- Kerugian immateriil :

Dengan adanya pelaksanaan lelang yang diadakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, maka Para Penggugat merasa tertekan baik lahir maupun batin seperti orang linglung sehingga apabila dinominalkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Kepada Para Penggugat ditambah bunga 2% (dua persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



Pengadilan Negeri Sidoarjo sampai dibayar secara tunai dan sekaligus lunas.

18. Bahwa guna untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak ilusoir/ sia-sia dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat serta dikawatirkan selama proses ini berlangsung, Tergugat akan memindah tangankan atau mengalihkan obyek :

- 1) Sebidang Tanah seluas LT 133 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 1601/ Kureksari atas nama Mohammad Syaiful Hidayat, S.E., terletak di Jl. Flamboyan No. 47 Desa/kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kota/ Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00017/18.03/2005 tanggal 23-02-2005.
- 2) 2 (dua) bidang tanah dan turutannya yang terletak dalam 1 hamparan, dijual dalam 1 paket terdiri dari :
 - Sebidang tanah seluas LT 98 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 1887/Ngingas, atas nama Nyonya Niswaton Chasanah, S.T. terletak di Desa/Kelurahan Ngingas, Kecamatan waru, Kota/Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00039/12101804/2012 tanggal 06-03-2012.
 - Sebidang tanah seluas LT 739 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 485/ Ngingas atas nama Niswaton Chasanah, S.T., terletak di Desa/ Kelurahan Ngingas, Kecamatan waru, Kota/Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam gambar situasi No. 6155/1986, setempat dikenal dengan Jl. Gajah Mada No. 31.
- 3) Sebidang tanah seluas LT 430 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 105/Kureksari atas nama nyonya Niswaton Chasanah, S.T., terletak di Jl. Kolonel Sugiono No. 113, Desa/ Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kota/ Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00036/18.03/2009 tanggal 03-03-2009.
- 4) 2 (dua) bidang tanah beserta turutannya yang terletak dalam 1 (satu) hamparan dan dijual 1 paket terdiri dari :
 - Sebidang tanah seluas 200 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 437 atas nama MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, S.E., terletak di Dukuh Kupang XVII/17, Kelurahan Dukuh Kupang,

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 22/1998 tertanggal 19-09-1998.

- Sebidang tanah seluas 200 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 446 atas nama MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, S.E., terletak di Dukuh Kupang XVII/15, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 21/1998 tertanggal 19-09-1998.

Yang dijaminan kepada Tergugat, maka Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (coservatoir berslag) terhadap obyek jaminan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo CQ Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam memproses kredit tidak pernah memberikan salinan akta perjanjian kredit, tidak memberikan rincian hasil lelang / informasi terkait jaminan yang dijadikan anggunan, perhitungan limit yang terlalu rendah dari harga pasaran dan tidak transparan, hal tersebut bertentangan dengan pasal 4 huruf (c) Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPS).
3. Menyatakan proses pelelangan yang dilaksanakan tanggal 02 Mei 2023 di KPKNL Sidoarjo / Turut Tergugat I terkait obyek sengketa SHM No. 485 dan SHM No. 1887 serta SHM No. 105 tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan obyek :
 - Sebidang Tanah seluas LT 133 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 1601/ Kureksari atas nama Mohammad Syaiful Hidayat, S.E., terletak di Jl. Flamboyan No. 47 Desa/kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kota/ Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 00017/18.03/2005 tanggal 23-02-2005.
 - Sebidang tanah seluas 200 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 437 atas nama MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, S.E., terletak di Dukuh Kupang XVII/17, Kelurahan Dukuh Kupang,

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 22/1998 tertanggal 19-09-1998.

- Sebidang tanah seluas 200 m2 berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 446 atas nama MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, S.E., terletak di Dukuh Kupang XVII/15, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seperti diuraikan dalam surat ukur No. 21/1998 tertanggal 19-09-1998.

Yang masih dalam proses lelang di KPKNL Sidoarjo/ Turut Tergugat I dan di KPKNL Surabaya / Turut Tergugat II mohon untuk dibatalkan.

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diberikan atas tanah milik Para Penggugat yang dijadikan jaminan kredit di Bank OCBC NISP Surabaya / Tergugat.
6. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah lalai dan bersalah atas pelaksanaan lelang yang dilakukan, sehingga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III harus patuh dan taat pada putusan ini.
8. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 6.178.622.500,- (enam milyar seratus tujuh puluh delapan juta enam ratus dua puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) Kepada Para Penggugat ditambah bunga 2% (dua persen) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo sampai dibayar secara tunai dan sekaligus lunas.
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Mohon Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai rasa keadilan yang benar.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak, masing-masing hadir kuasanya, kecuali Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak pernah datang menghadap dipersidangan ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sdo



berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 Oktober 2023, tanggal 30 Oktober 2023 dan tanggal 13 Nopember 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Tergugat III disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III;

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 Dewa Putu Yusmai Hardika, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT ;

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Obscur Libel

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

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

Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



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

EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa fakta hukumnya justru Penggugat I yang telah melakukan cidera janji/wanprestasi kepada Tergugat. Yang mana dalam gugatannya, Penggugat II sendiri sudah mengakui bahwa dia tidak membayarkan kewajibannya kepada Tergugat, sebagaimana yang disebutkan sendiri oleh Para Penggugat dalam angka 6 gugatannya. Tidak membayar sesuai kewajiban, berarti ada pelanggaran perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat .

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 Ontvankelijkverklaard*).

EKSEPSI KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa, ada pihak yang seharusnya dilibatkan, namun tidak dilibatkan dalam perkara ini. Yaitu, para pemenang lelang yang sudah memenangkan hak atas objek sengketa, yaitu Ronny Wijaya S.Si dan Maolana Alfarizi, sebagaimana yang disebutkan sendiri oleh Para Penggugat dalam angka 10 gugatannya.

Berdasarkan ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 dinyatakan :

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

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo agar menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*)

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



Apabila Majelis Hakim dalam perkara a quo berpendapat lain, maka:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
3. Bahwa, hubungan hukum yang dimiliki Tergugat adalah dengan Penggugat, sebagai Debitur dan Kreditur melalui perjanjian kredit yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 50 tertanggal 23 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Julia Seloadji, S.H., Notaris di Surabaya yang kemudian dilanjutkan oleh perjanjian-perjanjian turunannya;
4. Bahwa kemudian diatas objek sengketa yang dimaksud, telah diberikan Hak Tanggungan, untuk menjamin perlindungan hukum bagi Turut Tergugat I. Hak Tanggungan tersebut telah sah dan resmi tercatat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) untuk masing-masing objek sengketa;
5. Bahwa, patut dicatat apabila Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan antara Penggugat I dan Tergugat semuanya tercatat dalam akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, yaitu notaris. Yang mana pengertian dari akta otentik itu sendiri, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1868 BW ialah *"suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya"* ;
6. Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat adalah perjanjian yang sah, yang telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana ditentukan dalam bunyi pasal 1320 BW.: *"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"*;
7. Bahwa dari ketentuan pasal tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat yang ada di dalam Pasal 1320 BW serta tidak berlawanan, baik dengan kesucilaan maupun ketertiban umum maka perjanjian tersebut dianggap sah secara hukum;

Halaman 12 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



8. Bahwa, menurut Dr. Habib Adjie, S.H,M.Hum dalam bukunya yang berjudul "Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris", penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah (*Presumptio iustae causa*) yaitu akta notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus melalui gugatan di pengadilan umum atau pengadilan dan harus dibuktikan ketidakabsahannya dari segi aspek lahiriah, formal dan materil dari akta notaris. Selama proses gugatan masih berjalan, maka akta notaris tetap sah dan mengikat bagi para pihak;
9. Bahwa di dalam pelaksanaannya, ternyata terbukti bahwa Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian-perjanjian *a quo* walaupun Tergugat telah berusaha mengingatkan Tergugat atas kelalaiannya tersebut, melalui :
 - a. Surat Peringatan I (Pertama) No. 267/ARM-EMB-WM/SP/II/2022 tertanggal 23 Februari 2022
 - b. Surat Peringatan II (Kedua) No. 278/ARM-EMB-WM/SP/III/2022 tertanggal 07 Maret 2022
 - c. Surat Peringatan III (Ketiga) No. 0046/ARM-EMB-WM/SP/IV/2022 tertanggal 06 April 2022lalu untuk mendapatkan haknya kembali, maka kemudian Tergugat memutuskan untuk melakukan lelang atas objek sengketa melalui Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
10. Bahwa sebagai pemegang Hak Tanggungan, posisi Tergugat adalah Kreditur Preferen. Sebagai Kreditur Preferen, Tergugat 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 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"

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



melalui tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya”;

11. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. 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 ini juga sesuai dengan 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”*;
12. Bahwa menurut ketentuan di dalam Pasal 1365 BW, secara jelas dinyatakan :

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

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

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

Apabila kelima unsur tersebut terpenuhi, maka barulah dapat dikatakan seseorang tersebut bertanggung jawab mengganti kerugian atas Perbuatan Melawan Hukumnya kepada pihak lain. Tanpa adanya itu, maka berarti tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang terjadi;

13. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat perihal ganti kerugian dan permohonan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag), oleh karena tidak beralasan dan berdasarkan hukum sama sekali. Tidak ada

Halaman 14 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan baik oleh Tergugat . Sebaliknya, sebagaimana telah Tergugat sampaikan di atas, faktanya justru Penggugat yang telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar tunggakan angsurannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati;

14. Bahwa untuk selain dan selebihnya, Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya karena tidak relevan.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan Melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

A t a u :

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

Jawaban Turut Tergugat I.

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak;

- a. Bahwa dalil gugatan Para Para Penggugat yang dijadikan dasar menggugat adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap 6 (enam) barang jaminan yaitu:

1. sebidang tanah dan bangunan dalam SHM No.1601/Kureksan luas 133 m2 atas nama M. Syaiful Hidayat,
2. 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam satu hampranan dalam SHM No. 1887/Ngingas luas 98 m2 dan SHM No. 485/Ngingas luas 739 m2 keduanya atas nama Niswaton Chasanah,
3. Sebidang tanah dan bangunan dalam SHM No. 105/Kureksan luas 430 m2, atas nama Niswaton Chasanah;

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN/Sda



4. 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam satu hampranan dalam SHM No. 437, luas 200 m2 dan SHM No. 446, luas 200 m2 keduanya atas nama M. Syaiful Hidayat.
- b. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Para Penggugat atas objek jaminan tersebut telah dilaksanakan lelang tanggal 11 Mei 2023 di Kantor Turut Tergugat II i.c. KPKNL Surabaya, dan tanggal 16 Mei 2023 di kantor Turut Tergugat I i.c. KPKNL Sidoarjo;
- c. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat telah didatangi pemenang lelang Sdr. Rony Wijaya selaku pembeli SMH No. 485 dan SHM No.1887 serta Sdr. Maulana Alfarizi selaku pembeli SHM No. 105 sesuai Risalah Lelang Nomor 568/46/2023 tanggal 16 Mei 2023 yang dilaksanakan di kantor Turut Tergugat I untuk itu seharusnya Para Penggugat menyertakan pembeli lelang menjadi pihak dalam perkara a quo.
- d. Bahwa objek jaminan milik Para Penggugat sebagian telah beralih kepemilikan kepada pembeli lelang sehingga pembeli lelang memiliki kepentingan untuk membela haknya dalam perkara ini, untuk itu sudah seharusnya pembeli lelang menjadi pihak dalam a quo.
- e. Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa :
"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."
- f. Bahwa tidak disertakannya pembeli lelang sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga cacat formil gugatan, oleh karena itu cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Sesuai yurisprudensi MARI No. 78/K/SIP/1972 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa "gugatan kurang pihak atau kekurangan formal tidak lengkap harusnya tidak diterima.
- Dalam Yurisprudensi MARI No.216K/SIP/1974 tanggal 27 Maret 1975 No 1424k/SIP/1975 tanggal 06 Juni 1976 jo. 878K/SIP/1977 tersebut yang menyatakan " bahwa tidak diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formal".

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat , kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



kebenarannya oleh Turut Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.
3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para 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 Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat.
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui dalam Perjanjian Pinjaman No. 50 tanggal 23 Februari 2015 Para Penggugat adalah debitur dari Tergugat dengan menjaminkan 6 (enam) bidang tanah dan bangunan tersebut diatas.
5. Bahwa faktanya, Para Penggugat telah gagal bayar kepada Tergugat. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya PT Bank OCBC NISP (Persero) Tbk. Surabaya berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Para Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Para Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
7. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Para Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015,

Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/VI/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235; bahwa kemudian Para Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Para Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara A Quo

9. Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.
10. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 11 tanggal 13 Oktober 2017 Tergugat I telah memberikan kredit modal kerja kepada Penggugat dengan menjaminkan objek perkara.
11. Bahwa terhadap objek perkara a quo, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.06731/2017 tanggal 27 Desember 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 561/2017 tanggal 08 November 2017.

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sja



12. Bahwa perjanjian kredit tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat semua pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**.
13. Bahwa dalam perkembangannya ternyata para Penggugat/Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
14. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur/Para Penggugat belum menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan, maka para Penggugat telah diberikan teguran secara tertulis secara patut kepada para Penggugat.
15. Bahwa oleh karena para Penggugat/Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Tergugat meskipun telah diperingatkan secara patut, maka Tergugat/Kreditur secara tertulis menyatakan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam surat pernyataan.
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Tergugat melalui suratnya No. 1358/ARM-EMB-HV/LL/XI/2022 tanggal 22 November 2022 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/ e-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pengantar Tanah (SKPT), mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Turut Tergugat II atas agunan/jaminan kredit Tergugat;
17. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: "*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*".
18. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN-Sda



Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235; bahwa kemudian Para Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Para Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara A Quo

9. Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.
10. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 11 tanggal 13 Oktober 2017 Tergugat I telah memberikan kredit modal kerja kepada Penggugat dengan menjaminkan objek perkara.
11. Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.06731/2017 tanggal 27 Desember 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 561/2017 tanggal 08 November 2017.

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



12. Bahwa perjanjian kredit tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat semua pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**.
13. Bahwa dalam perkembangannya ternyata para Penggugat/Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
14. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur/Para Penggugat belum menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan, maka para Penggugat telah diberikan teguran secara tertulis secara patut kepada para Penggugat.
15. Bahwa oleh karena para Penggugat/Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Tergugat meskipun telah diperingatkan secara patut, maka Tergugat/Kreditur secara tertulis menyatakan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam surat pernyataan.
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Tergugat melalui suratnya No. 1358/ARM-EMB-HV/LL/XI/2022 tanggal 22 November 2022 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/ e-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pengantar Tanah (SKPT), mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Turut Tergugat II atas agunan/jaminan kredit Tergugat;
17. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".
18. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PK/SDA



Tanggungjawab No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 125/2015 tanggal 18 Maret 2015 yang berbunyi: "Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan*
 - e. *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*
19. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Turut Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
20. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat II kemudian memverifikasi kelengkapan berkas dan kebenaran secara legal formal.
21. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa "**Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang**", maka Turut Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-1526/KNL.1001/2023 tanggal 13 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



22. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 12 April 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 27 April 2023 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
23. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada para Penggugat melalui surat No. 1358G/ARM-EMB-HV/LLV/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Surat Pemberitahuan Lelang.
24. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 19843/2023 tanggal 04 Mei 2023 yang menjelaskan bahwa SHM No. 00437 Kel. Dukuh Kupang, Dukuh Pakis, Surabaya, dan SHM No. 00446, Kel. Dukuh Kupang, Dukuh Pakis, Surabaya keduanya atas nama Mochamad Syaiful Hidayat, SE, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01959/2015 di PT. Bank OCBC NISP Tbk.
25. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 11 Mei 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 845/45/2023, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran.
26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
27. Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**.
28. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No.

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN. Sda



213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 845/45/2023 tanggal 28 September 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*).

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat

29. Bahwa Turut Tergugat II membantah dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum.
30. Bahwa Para Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat/PT Bank OCBC NISP (Persero) Tbk. dalam Perjanjian Pinjaman No. 50 tanggal 23 Februari 2015 dengan jaminan berupa 6 (enam) objek yang telah diuraikan diatas. Dalam perjalanan waktu para Debitur ternyata wanprestasi sehingga Tergugat berupaya menjual objek jaminan guna mengambil pelunasan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.
31. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
32. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
33. Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PM Sda



diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Sebaliknya, Turut Tergugat II dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

34. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Turut Tergugat II menerima dan memproses permohonan lelang objek perkara *a quo* sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

35. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
36. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat *a quo*.
37. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat yang mengakui bahwa selaku Debitur mengalami gangguan pemenuhan kewajiban utangnya kepada Tergugat dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat dan Turut Tergugat

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



karena dalam gugatannya Para Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan khususnya Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan justru menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat .

38. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Turut Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 845/45/2023 tanggal 11 Mei 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Jawaban Turut Tergugat I

- 2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat I berupa gugatan atas pelaksanaan lelang terhadap objek perkara berupa:

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



- a. Sebidang tanah seluas 133 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di Desa/Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1601 a.n. Mohammad Syaiful Hidayat, Sarjana Ekonomi;
 - b. Dua bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas 837 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di Desa/Kelurahan Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1887 seluas 98 m2 atas nama Nyonya Niswatun Chasanah, S.T. dan Sertifikat Hak Milik Nomor 485 seluas 739 m2 atas nama Nyonya Niswatun Chasanah, Sarjana Teknik; dan
 - c. Sebidang tanah seluas 420 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di Desa/Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 105 atas nama Nyonya Niswatun Chasanah, Sarjana Teknik.
- 2.2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang objek perkara *a quo* yang didasarkan pada permohonan dari Tergugat telah melawan hukum menjadi kabur/tidak jelas karena tidak menyebutkan dasar atau peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar.
 - 2.3. Bahwa selain itu, mengenai hubungan hukum antara Para Penggugat dengan PT. Bank OCBC NISP, Tbk (*in casu* Tergugat) berdasarkan pada suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya wanprestasi. Di mana dalam perjanjian *a quo*, Turut Tergugat I tidak terlibat atau terikat secara hukum.
 - 2.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Turut Tergugat I), sehingga penyelesaian permasalahan kredit yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki keterkaitan dengan Turut Tergugat I. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
 - 2.5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Para Penggugat telah keliru

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PJ/Sda



dengan mendudukan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Turut Tergugat I tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.

- 2.6. Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*", maka semakin jelas dengan menjadikan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Para Penggugat karena antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.
- 2.7. Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan dasar dan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I dan dalil yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Turut Tergugat I.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Pokok Permasalahan Perkara A Quo adalah Wanprestasi Para Penggugat atas Perjanjian Kredit

- 3.1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para 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 Para Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat.
- 3.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sidoarjo



Pinjaman Nomor 50 tanggal 23 Pebruari 2015, antara Para Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, dengan barang jaminan kreditnya berupa enam bidang tanah yang empat diantaranya yaitu:

- a. Sebidang tanah seluas 133 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di Desa/Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1601 a.n. Mohammad Syaiful Hidayat, Sarjana Ekonomi;
- b. Dua bidang tanah dalam satu hamparan dengan total luas 837 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri diatasnya, terletak di Desa/Kelurahan Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1887 seluas 98 m² atas nama Nyonya Niswaton Chasanah, S.T. dan Sertifikat Hak Milik Nomor 485 seluas 739 m² atas nama Nyonya Niswaton Chasanah, Sarjana Teknik; dan
- c. Sebidang tanah seluas 420 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di Desa/Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 105 atas nama Nyonya Niswaton Chasanah, Sarjana Teknik.

(selanjutnya disebut objek perkara).

- 3.3. Bahwa faktanya, Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian-perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Para Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Para Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian Pinjaman Nomor 50 tanggal 23 Pebruari 2015 tersebut di atas.
- 3.4. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat, Tergugat mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Debitur *in casu* Para Penggugat secara layak, yakni Surat Peringatan I Nomor 267/ARM-EMB-WM-SP/II/2022 tanggal 23 Februari 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor 278/ARM-EMB-WM-SP/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 00046/ARM-EMB-WM-SP/III/2022 tanggal 6 April 2022.
- 3.5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/EN.Sda



dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).

- 3.6. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban dengan meminta ganti rugi. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

4. Tentang Fakta Hukum Objek dalam Perkara A Quo yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

- 3.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- 4.1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Para Penggugat pada Tergugat, yang tertuang dalam Perjanjian Pinjaman Nomor 50 tanggal 23 Februari 2015, dengan jaminan kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 3950/2015 tanggal 07 April 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 53/2015 tanggal 20 Maret 2015 untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1887, SHT Peringkat Pertama Nomor 3952/2015 tanggal 7 April 2015 dan APHT Nomor 52/2015 tanggal 20 Maret 2015 untuk SHM Nomor 1601, SHT Peringkat Pertama Nomor 4021/2015 tanggal 08 April 2015 dan APHT Nomor 51/2015 tanggal 20 Maret 2015 untuk SHM Nomor 105, SHT Peringkat Pertama Nomor 4071/2015 tanggal 08 April 2015 dan APHT Nomor 54/2015 tanggal 20 Maret 2015 untuk SHM Nomor 485.
- 4.2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk

Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PM.Sda



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.

- 4.3. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.
- 4.4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- 4.5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Turut Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Para Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 4.6. Bahwa dengan adanya *wanprestasi*/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Para Penggugat, artinya Para Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat

5. Pelaksanaan Lelang yang Dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah Sah Demi Hukum

- 4.7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN/Sda



ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

- 5.1. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
- 5.2. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I diawali dengan permohonan dari Tergugat selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang dari Tergugat Nomor 1534/RM-EMB-HV/LL/II/2023 tanggal 23 Februari 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/e-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
- 5.3. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
 - Copy Persetujuan Perjanjian Pinjaman Nomor 50 tanggal 23 Pebruari 2015;
 - Copy Surat Peringatan Pertama Nomor 267/ARM-EMB-WM-SP/III/2022 tanggal 23 Februari 2022;
 - Copy Surat Peringatan Kedua Nomor 278/ARM-EMB-WM-SP/III/2022 tanggal 07 Maret 2022;
 - Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor 00046/ARM-EMB-WM-SP/III/2022 tanggal 6 April 2022;
 - Copy SHM Nomor 1601 atas nama Muhammad Syaiful Hidayat, sarjana ekonomi yang terletak di Desa Kureksari, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo;
 - Copy SHM Nomor 1887 atas nama Nyonya Niswatun Chasanah, S.T yang terletak di Desa Ngingas, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo;
 - Copy SHM Nomor 485 atas nama Nyonya Niswatun Chasanah Sarjana Teknik yang terletak di Desa Ngingas, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo;
 - Copy SHM Nomor 105 atas nama Nyonya Niswatun Chasanah Sarjana Teknik yang terletak di Desa Kureksari, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo;
 - Copy SHT Nomor 3950/2015 tanggal 07 April 2015;

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



- Copy SHT Nomor 3952/2015 tanggal 07 April 2015;
 - Copy SHT Nomor 4021/2015 tanggal 08 Maret 2015;
 - Copy SHT Nomor 4071/2015 tanggal 08 Maret 2015;
 - Copy APHT Nomor 53/2015 tanggal 20 Maret 2015;
 - Copy APHT Nomor 52/2015 tanggal 20 Maret 2015;
 - Copy APHT Nomor 51/2015 tanggal 20 Maret 2015;
 - Copy APHT Nomor 54/2015 tanggal 20 Maret 2015;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 61790/2023 tanggal 15 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 61771/2023 tanggal 10 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 61755/2023 tanggal 15 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 61781/2023 tanggal 10 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo
 - Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat kepada Penggugat Nomor 1534G/ARM-EMB-HV/LL/V/2023 tanggal 2 Mei 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan;
 - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Penjual berupa pengumuman temple/selebaran tanggal 17 April 2023;
 - Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Penjual pada Surat Kabar Harian "Memorandum" tanggal 02 Mei 2023.
- 5.4. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Turut Tergugat I telah menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1458/KNL.1002/2023 tanggal 14 April 2023 yang ditujukan kepada Tergugat.
- 5.5. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I, maka Tergugat telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.
- 5.6. Bahwa karena sejak setelah ditetapkan hari/tanggal pelaksanaan lelang, tidak ada penundaan/pembatalan lelang dari penjual/pemohon lelang maupun putusan pembatalan/penundaan lelang dari lembaga peradilan, sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka selanjutnya dilaksanakan lelang atas objek perkara *a quo*.

- 5.7. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 16 Mei 2023 dimulai pukul 11.30 (sesuai Waktu Server Aplikasi Lelang melalui Internet sesuai Waktu Indonesia Barat) telah dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penjualan melalui lelang dengan mengikuti prosedur yang berlaku, yang hasil pelaksanaannya kemudian dicatatkan dalam Risalah Lelang Nomor 568/46/2023 tanggal 16 Mei 2023.
- 5.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan tindakan Tergugat telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sesuai ketentuan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan "***suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan***". Dengan demikian, lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I sesuai peraturan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta tidak dapat dibatalkan.

6. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab dalam Permasalahan *A Quo*

- 5.9. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***) oleh Majelis Hakim.
- 6.1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- 6.2. Bahwa demikian hal-nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



- hukum Para Penggugat dengan Tergugat, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian-perjanjian *a quo*.
- 6.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijik Verklaard***).

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
2. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 598/46/2023 tanggal 16 Mei 2023 adalah sah secara hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan Kurang pihak;

- g. Bahwa dalil gugatan Para Para Penggugat yang dijadikan dasar menggugat adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap 6 (enam) barang jaminan yaitu:
5. sebidang tanah dan bangunan dalam SHM No.1601/Kureksan luas 133 m2 atas nama M. Syaiful Hidayat,

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



6. 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam satu hampranan dalam SHM No. 1887/Ngingas luas 98 m2 dan SHM No. 485/Ngingas luas 739 m2 keduanya atas nama Niswaton Chasanah,
 7. Sebidang tanah dan bangunan dalam SHM No. 105/Kureksan luas 430 m2, atas nama Niswaton Chasanah;
 8. 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dalam satu hampranan dalam SHM No. 437, luas 200 m2 dan SHM No. 446, luas 200 m2 keduanya atas nama M. Syaiful Hidayat.
- h. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Para Penggugat atas objek jaminan tersebut telah dilaksanakan lelang tanggal 11 Mei 2023 di Kantor Turut Tergugat II i.c. KPKNL Surabaya, dan tanggal 16 Mei 2023 di kantor Turut Tergugat I i.c. KPKNL Sidoarjo;
- i. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat telah didatangi pemenang lelang Sdr. Rony Wijaya selaku pembeli SMH No. 485 dan SHM No.1887 serta Sdr. Maulana Alfarizi selaku pembeli SHM No. 105 sesuai Risalah Lelang Nomor 568/46/2023 tanggal 16 Mei 2023 yang dilaksanakan di kantor Turut Tergugat I untuk itu seharusnya Para Penggugat menyertakan pembeli lelang menjadi pihak dalam perkara a quo.
- j. Bahwa objek jaminan milik Para Penggugat sebagian telah beralih kepemilikan kepada pembeli lelang sehingga pembeli lelang memiliki kepentingan untuk membela haknya dalam perkara ini, untuk itu sudah seharusnya pembeli lelang menjadi pihak dalam a quo.
- k. Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa :
"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."
- l. Bahwa tidak disertakannya pembeli lelang sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga cacat formil gugatan, oleh karena itu cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Sesuai yurisprudensi MARI No. 78/K/SIP/1972 11 Nopember 1975 yang menyatakan bahwa "gugatan kurang pihak atau kekurangan formal tidak lengkap harusnya tidak diterima.
Dalam Yurisprudensi MARI No.216K/SIP/1974 tanggal 27 Maret 1975 No 1424k/SIP/1975 tanggal 06 Juni 1976 jo. 878K/SIP/1977 tersebut yang

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Spa



menyatakan “ bahwa tidak diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formal”.

DALAM POKOK PERKARA

39. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
40. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

41. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para 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 Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat .
42. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui dalam Perjanjian Pinjaman No. 50 tanggal 23 Februari 2015 Para Penggugat adalah debitur dari Tergugat dengan menjaminkan 6 (enam) bidang tanah dan bangunan tersebut diatas.
43. Bahwa faktanya, Para Penggugat telah gagal bayar kepada Tergugat. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya PT Bank OCBC NISP (Persero) Tbk. Surabaya berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Para Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Para Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
44. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sba



45. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Para Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/IV/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

bahwa kemudian Para Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Para Penggugat telah cidera janji; Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

46. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara A Quo

47. Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.
48. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 11 tanggal 13 Oktober 2017 Tergugat I telah memberikan kredit modal kerja kepada Penggugat dengan menjaminkan objek perkara.
49. Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.06731/2017 tanggal 27 Desember 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 561/2017 tanggal 08 November 2017.
50. Bahwa perjanjian kredit tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat semua pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**.
51. Bahwa dalam perkembangannya ternyata para Penggugat/Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
52. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur/Para Penggugat belum menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan, maka para Penggugat telah diberikan teguran secara tertulis secara patut kepada para Penggugat.
53. Bahwa oleh karena para Penggugat/Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Tergugat meskipun telah diperingatkan secara patut, maka Tergugat/Kreditur secara tertulis menyatakan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam surat pernyataan.
54. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Tergugat melalui suratnya No. 1358/ARM-EMB-HV/LL/XI/2022 tanggal 22 November

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



2022 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/ e-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pengantar Tanah (SKPT), mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya *in casu* Turut Tergugat II atas agunan/jaminan kredit Tergugat;

55. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: "*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*".

56. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 125/2015 tanggal 18 Maret 2015 yang berbunyi :

"Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**

g. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

h. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

i. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;

j. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan

k. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan

l. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



57. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Turut Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
58. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat II kemudian memverifikasi kelengkapan berkas dan kebenaran secara legal formal.
59. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa ***“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”***, maka Turut Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-1526/KNL.1001/2023 tanggal 13 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.
60. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 12 April 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 27 April 2023 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
61. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada para Penggugat melalui surat No. 1358G/ARM-EMB-HV/LL/V/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Surat Pemberitahuan Lelang.
62. Bahwa sesuai ketentuan dalam **Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020**, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 19843/2023 tanggal 04 Mei 2023 yang menjelaskan bahwa SHM No. 00437 Kel. Dukuh Kupang, Dukuh Pakis, Surabaya, dan SHM No. 00446, Kel. Dukuh Kupang, Dukuh Pakis, Surabaya keduanya atas

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



- nama Mochamad Syaiful Hidayat, SE, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01959/2015 di PT. Bank OCBC NISP Tbk.
63. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 11 Mei 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 845/45/2023, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran.
64. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
65. Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020** bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"**.
66. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 845/45/2023 tanggal 28 September 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*).

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat

67. Bahwa Turut Tergugat II membantah dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum.
68. Bahwa Para Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat/PT Bank OCBC NISP (Persero) Tbk. dalam Perjanjian Pinjaman No. 50 tanggal 23 Februari 2015 dengan jaminan berupa 6 (enam) objek yang telah diuraikan diatas. Dalam perjalanan waktu para Debitur ternyata wanprestasi

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sdr



sehingga Tergugat berupaya menjual objek jaminan guna mengambil pelunasan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

69. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

70. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

71. Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Sebaliknya, Turut Tergugat II dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

72. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Turut Tergugat II menerima dan memproses permohonan lelang objek perkara *a quo* sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

73. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

74. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat *a quo*.
75. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat yang mengakui bahwa selaku Debitur mengalami gangguan pemenuhan kewajiban utangnya kepada Tergugat dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat dan Turut Tergugat karena dalam gugatannya Para Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan khususnya Turut Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan justru menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat .
76. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Turut Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 845/45/2023 tanggal 11 Mei 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Penggugat telah menyampaikan Replik tanggal 5 Pebruari 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah 2menyampaikan duplik tanggal 12 Pebruari 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penuduk (KTP) No. 3515181402760004 an. MOCH. SYAIFUL HIDAYAT, SE, selanjutnya diberi tanda : P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penuduk (KTP) No. 3515184908760004 an. NISWATUN CHASANA, ST, selanjutnya diberi tanda : P-2;
3. Foto copy SHM No. 105/Desa Kureksari an. MAOLANA ALFARISI, selanjutnya diberi tanda : P-3;
4. Foto copy SHM No. 1601/Desa Kureksari an. MOHAMMAD SYAFUL HIDAYAT, Sarjana Ekonomi, selanjutnya diberi tanda : P-4;
5. Foto copy SHM No. 1887/Desa Ngingas an. RONY WIJAYA, S. SI, selanjutnya diberi tanda : P-5;
6. Foto copy SHM No. 485/Desa Ngingas an. RONY WIJAYA, S. SI, selanjutnya diberi tanda : P-6;
7. Foto copy SHM No. 437/Desa Dukuh Kupang an. MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, selanjutnya diberi tanda : P-7;
8. Foto copy SHM No. 446/Desa Dukuh Kupang an. MOCHAMAD SYAIFUL HIDAYAT, Sarjana Ekonomi, selanjutnya diberi tanda : P-8;
9. Foto copy Setoran, selanjutnya diberi tanda : P-9;
10. Foto copy Setoran, selanjutnya diberi tanda : P-10;

Halaman 43 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



11. Foto copy Rekening Koran, selanjutnya diberi tanda : P-11;

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian tersebut Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No 437 seluas 200 m2, di kecamatan dukuh pakis, surabaya diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 22/1998 tertanggal 19 September 1998, selanjutnya diberi tanda : T-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No 446 seluas 200 m2, di kecamatan dukuh pakis, surabaya diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 21/1998 tertanggal 19 September 1998. selanjutnya diberi tanda : T-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No 1601/Kureksari seluas 133 m2, diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 0017/18.03/2005 tertanggal 23 Februari 2005, selanjutnya diberi tanda : T-3;
4. Foto copy Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 50 tertanggal 23 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Julia Seloadji, S.H., Notaris di Surabaya, selanjutnya diberi tanda : T-4;
5. Foto copy Perubahan Perjanjian Pinjaman No 038/CL-SBY/RTN/PPP/2016 tertanggal 17 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda : T-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1959/2015 beserta dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 125/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Julia Seloadji, S.H., Notaris di Surabaya tertanggal 18 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda : T-6;
7. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1964/2015 beserta dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 124/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Julia Seloadji, S.H., Notaris di Surabaya tertanggal 18 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda : T-7;
8. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3952/2015 beserta dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 52/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Maria Felicitas Sutanto, S.H., Notaris di Kabupaten Sidoarjo tertanggal 20 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda : T-8;
9. Foto copy Surat Peringatan I (Pertama) No. 267/ARM-EMB-WM/SP/II/2022 tertanggal 23 Februari 2022 beserta bukti kirimnya, selanjutnya diberi tanda : T-9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 0951G/ARM-EMB-HV/LL/XII/2022 kepada Penggugat I di alamat Kol. Sugiono, tertanggal 09 Desember 2022 beserta bukti kirimnya, selanjutnya diberi tanda : T-10;

Halaman 44 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian tersebut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat I telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Permohonan Lelang No. 1534/ARM-HV/LL/II/2023 tanggal 23 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Nomor 1534b/ARM-EMB-HV/LL/ II/23 tanggal 23 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-2;
3. Foto copy Surat Nomor S-1458/KNL.1002/2023 tanggal 14 April 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda : TT.I-3;
4. Foto copy Surat Peringatan I Nomor 267/ARM-EMB-WM/SP/ II/2022 tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda : TT.I-4a;
5. Foto copy Surat Peringatan II Nomor 278/ARM-EMB-WM/SP/ III/2022 tanggal 07 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda : TT.I-4b;
6. Foto copy Surat Peringatan III Nomor 00046/ARM-EMB-SP/WM/ IV/2022 tanggal 6 April 2022, selanjutnya diberi tanda : TT.I-4c;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1534G/ ARM-EMB-HV/LL/V/2023 tanggal 2 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-5;
8. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 61781/2023 tanggal 10 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda : TT.I-6a;
9. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 61790/2023 tanggal 15 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda : TT.I-6b;
10. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 61771/2023 tanggal 10 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda : TT.I-6c;
11. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 61755/2023 tanggal 15 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda : TT.I-6d;
12. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran yang terbit pada tanggal 17 April 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-7a;
13. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Memorandum yang terbit pada tanggal 02 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-7b;

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



14. Foto copy Risalah Lelang Nomor 568/46/2023 tanggal 16 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-8;

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian tersebut Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat II telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Tergugat kepada Turut Tergugat II Nomor 1358/ARM-EMB-HV/LL/XI/2022 tanggal 22 November 2022 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/e-auction serta Rekomendasi SKPT, selanjutnya diberi tanda : TT.II-1;
2. Foto copy Surat Tergugat II No. S-1526/KNL.1001/2023 tanggal 13 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda : TT.II-2;
3. Foto copy Surat Pernyataan Tergugat No. 1358b/ARM-EMB-HV/LL/XI/2022 tanggal 22 November 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.I-3;
4. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/tempel pada tanggal 12 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, selanjutnya diberi tanda : TT.II-4;
5. Foto copy Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "memorandum" yang terbit tanggal 27 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tanda : TT.II-5;
6. Foto copy Risalah Lelang No. 845/45/2023 tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda : TT.II-6;

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian tersebut Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara elektronik tanggal 1 April 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG HUKUMNYA

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN.Sda



1. Gugatan Para Penggugat kabur (*Obscour libel*)
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)
3. *Exceptio non adimpleti contractus*

1. Gugatan Para Penggugat kabur (*Obscour libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya telah berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena dalam gugatannya tidak sinkron antara uraian judul gugatan dan posita gugatannya. Karena di dalam judul gugatannya, Para Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum namun di dalam posita gugatannya, Penggugat jelas-jelas mendalilkan secara spesifik terkait permasalahan hukum yang timbul akibat dari perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat sehingga menimbulkan suatu hubungan hukum. Hal ini mengesankan bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukkan pasal-pasal yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) sehingga gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libel*). Sedangkan Turut Tergugat II menilai dan berpendapat bahwa bahwa Para Penggugat telah keliru dengan mendudukkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Turut Tergugat I tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.

Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*", maka semakin jelas dengan menjadikan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Para Penggugat karena antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.

Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan dasar dan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscur Libel*).

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I dalam eksepsinya telah berpendapat bahwa objek jaminan kredit telah dilaksanakan lelang tanggal 11 Mei 2023 di Kantor Turut Tergugat II i.c. KPKNL Surabaya, dan tanggal 16 Mei 2023 di kantor Turut Tergugat I i.c. KPKNL Sidoarjo; dan objek jaminan milik Para Penggugat sebagian telah beralih kepemilikan kepada pembeli lelang sehingga pembeli lelang memiliki kepentingan untuk membela

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



haknya dalam perkara ini, untuk itu sudah seharusnya pembeli lelang menjadi pihak dalam a quo.

Bahwa sesuai Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa tidak disertakannya pembeli lelang sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga cacat formil gugatan, oleh karena itu cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

3. Exceptio non adimpleti contractus

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya telah berpendapat bahwa Penggugat I yang telah melakukan cidera janji/wanprestasi kepada Tergugat. Yang mana dalam gugatannya, Penggugat II sendiri sudah mengakui bahwa dia tidak membayarkan kewajibannya kepada Tergugat, sebagaimana yang disebutkan sendiri oleh Para Penggugat dalam angka 6 gugatannya. Tidak membayar sesuai kewajiban, berarti ada pelanggaran perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat .

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 Ontvankelijkverklaard*).

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan sehingga harus dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan memprtmbangkan materi eksepsi poin 2, tentang *Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung. R.I. tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak*

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.”

Bahwa tidak disertakannya pembeli lelang sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sehingga gugatan cacat formil oleh karena itu cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dapat dibenarkan, maka eksepsi tersebut dapat diterima, sedangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah di uraikan di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dapat dibenarkan dan diterima, maka dengan tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa gugatan Para Pengugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. **2.008.000,00** (Dua juta delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Kamis, tanggal 4 April 2024 oleh kami, Moh Fatkan, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum. dan Budi Santoso, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 27 September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 April 2024 diucapkan dalam persidangan

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda



terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Andhika Rahatmasurya, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuyasa Tergugat, Kuasa Tutut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat III maupun Kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim melalui sistim informasi Pengadilan pada hari itu juga,.

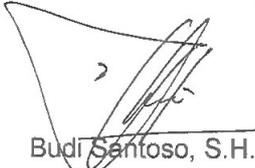
Hakim Anggota,


Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum.

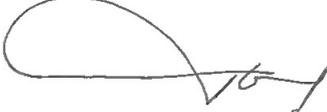
Hakim Ketua,



Moh Fatkan, S.H., M.Hum.


Budi Santoso, S.H.

Panitera Pengganti,



Andhika Rahatmasurya, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Materai	: Rp.	10.000,00
3. Redaksi	: Rp.	10.000,00
4. Biaya proses	: Rp.	100.000,00
5. PNBP	: Rp.	50.000,00
6. Panggilan	: Rp.	1.808.000,00
JUMLAH	: Rp.	2.008.000,00

(Dua juta delapan ribu rupiah)

Halaman 50 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 307/Pdt.G/2023/PN Sda