



PUTUSAN

Nomor: 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

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

INDAHWATI TJANDRA, Lahir di Surabaya pada tanggal 7 Desember 1969, Jenis kelamin Perempuan, Alamat Jalan Walet Elok 5 No. 8 Rt. 015 Rw. 006 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara, Agama Kristen, Pekerjaan Ibu rumah tangga. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya: **EMIL MA'RUF WAHYUDI, S.H dan JAMAL ABDUL NASIR, S.H** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum “EMIL & REKAN”** yang berkedudukan hukum di Taman Pondok Jati Blok DE No. 02, Geluran Taman Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2023, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28-12-23 Nomor: 7095/HK/XII/2023, sebagai **PELAWAN**

Lawan

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. Cab. Tanjung Perak Surabaya**, Alamat : Jl. Perak Barat No. 357-375, Kel. Perak Utara, Kec. Pabean Cantikan, Surabaya – Jawa Timur, sebagai **TERLAWAN I**;
- 2. CV. DHARMA NIAGA SENTOSA**, Alamat : Jl. Indrapura No. 32B, RT. 006 / RW. 003, Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya – Jawa Timur, sebagai **Terlawan II**;
- 3. SETIYO AGUS HERIYANTO**, Jenis Kelamin: Laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jl. Indrapura No. 32B, RT. 006 / RW. 003, Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya – Jawa Timur, Pekerjaan : Direktur CV Dharma Niaga Sentosa, sebagai **TERLAWAN III**;
- 4. INDISOEBARDI TJANDRA, T T L** : Surabaya, 08-04-1961, Umur : 62, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Kristen, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jl. Indrapura No. 32-B, RT. 006 / RW. 003, Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan - Kota Surabaya,

Halaman 1 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Wiraswasta, Status Kawin : Kawin, sebagai
TERLAWAN IV;

**5. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) SURABAYA,** Alamat kantor : Jl. Indrapura No.
5, Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya, sebagai
TERLAWAN V;

**6. KEPALA KANTOR PERTANAHAN BADAN PERTANAHAN KOTA
SURABAYA II,** Alamat kantor : Jl. Krembangan Barat No. 57,
Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya, sebagai
TURUT TERLAWAN;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam Surat Perlawanannya tertanggal 11
Desember 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Surabaya tanggal 13 Desember 2023 dibawah Register Nomor
1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby, mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah anak kandung dari Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA yang meninggal pada tanggal 21 September 2011 sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 3578-KM-24102011-0015 tanggal 24 Oktober 2011, dan ibunda Pelawan yang bernama SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA;
2. Bahwa dalam perkawinan antara Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA telah dikarunia 5 (lima) orang anak, dan Pelawan adalah anak nomor 4 sedangkan Terlawan-IV adalah anak nomor 2 (dua) dari pernikahan Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA;
3. Bahwa Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA ayahanda Pelawan setelah menikah menafkahi ke 5 (lima) orang anak tersebut dengan usaha berdagang hingga akhir hayatnya, sehingga dari hasil perdagangan Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA mempunyai uang yang cukup untuk hari tua ibunda Pelawan SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA;
4. Bahwa Almarhum ayahanda Pelawan pernah didatangi oleh Terlawan-IV dengan maksud untuk meminjam sejumlah uang yang akan dipergunakan Terlawan untuk tambahan modal kerja usaha Terlawan-IV saat ini bernama CV. Dharma Niaga Sentosa i.c. Terlawan-II;

Halaman 2 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kemudian Terlawan-II berkembang pesat sehingga mampu membeli beberapa aset oleh karenanya Pelawan dan Ibunda Pelawan SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA menghubungi Terlawan-IV guna meminta pembagian keuntungan seperti yang telah dijanjikannya namun ternyata tidak pernah ada tanggapan maupun itikad baik dari Terlawan-IV, dimana salah satu aset tersebut Pelawan duga diantaranya termasuk : Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV;
6. Bahwa modal dari orang tua Pelawan dan janji keuntungan oleh Terlawan-IV sehingga orang tua Pelawan mau memberikan modal guna kelangsungan usaha Terlawan-IV dan masing-masing pihak akan mendapatkan bagian sesuai kesepakatan, maka oleh karenanya obyek-obyek atau aset-aset sebagaimana pada poin 5 (lima) diatas adalah sebagian Hak milik orang tua Pelawan;
7. Bahwa ibu Pelawan dan Terlawan-IV yang bernama SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA telah meninggal dunia pada tanggal 01 Januari 2023 sebagaimana Kutipan Akta Kematian No. 3578-KM-15082023-0115 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan catatan Sipil Kota Surabaya tertanggal 15 Agustus 2023, oleh karenanya maka yang menjadi ahli warisnya adalah Indisoebardi Tjandra (Terlawan-IV), termasuk Pelawan dan ahli waris lainnya sesuai ketentuan Pasal 832 BW, mengatur *"yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama"*;
8. Bahwa dengan demikian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV, ada bagian waris peninggalan orang tua Pelawan dan Terlawan-IV dan belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan dan ahli waris lainnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1066 ayat (1) BW yang mengatur *"tiada seorang pun diharuskan menerima berlangsungnya harta peninggalan dalam keadaan tidak terbagi"*; maka Pelawan selaku salah satu ahli waris Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA, berhak menerima pembagian harta peninggalan Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA;

Halaman 3 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa ternyata sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV telah dijadikan jaminan hutang Terlawan-II pada Terlawan-I dan Pelawan sangat terkejut mengetahui lewat selebaran bahwasanya obyek : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV, nantinya pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023 oleh Terlawan-I melalui Terlawan-V akan dilaksanakan lelang secara umum terhadapnya berdasarkan Lelang Hak Tanggungan, padahal terhadap obyek a quo adalah ada sebagian merupakan harta waris peninggalan orang tua Pelawan dan Terlawan-IV Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA yang belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan dan ahli waris lainnya;
10. Bahwa dengan peristiwa tersebut diatas Pelawan sebagai Pihak yang juga berhak atas obyek a quo merasa dirugikan atas tindakan dari Terlawan-II s/d Terlawan-IV yang menjaminkan obyek a quo kepada Terlawan-I sebagai jaminan hutangnya, sehingga tindakan Terlawan-V yang akan melaksanakan Pelelangan secara Umum pada tanggal 12 Desember 2023, jelas merugikan kepentingan Pelawan dan bertentangan dengan peraturan yang ada;
11. Bahwa oleh karena obyek a quo tersebut adalah harta waris peninggalan orang tua Pelawan dan Terlawan-IV Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA yang belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan dan ahli waris lainnya, sudah sepantasnya apabila Pelawan meminta bagian dari sebagian harta itu sebagaimana ketentuan **Pasal 608 BW/KUH Perdata “Jika benda yang baru itu terbentuk dari berbagai bahan kepunyaan beberapa orang, karena perbuatan salah seorang pemilik itu, maka yang menjadi Pemilik terakhir benda tersebut, harus membayar harga kepunyaan orang-orang lain.....”**, yang mana berdasarkan ketentuan peraturan tersebut diatas Terlawan-II s/d Terlawan-IV atau yang mendapatkan keuntungan terhadapnya harus memberikan ganti rugi kepada Pelawan apabila obyek a quo akan dilaksanakan lelang oleh Terlawan-I melalui Terlawan-V;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213 / PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dalam :

Pasal 27

Halaman 4 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.;
- 2) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a) ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
 - b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c) pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.
3. Terhadap objek Hak dimaksud pada ayat Tanggungan sebagaimana pada ayat (1), _Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
4. Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 - a) Pengadilan Negeri; atau
 - b) Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah.

Pasal 39

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:

- a. tidak terdapat Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang atas bidang tanah atau satuan rumah susun, surat keterangan pendaftaran rumah susun untuk Lelang atas satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan SKBG Sarusun, atau surat keterangan untuk Lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;

Halaman 5 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby

Disclaimer

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



- b. pada Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;
- c. **terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;**
- d. pada Lelang Noneksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana atau blokir pidana;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- h. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;
- i. terjadi Gangguan Teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual;
- k. besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan lelang; dan/ atau
- l. Penjual tidak menguasai secara fisik Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas pada Pasal 27 dan Pasal 39

Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213 / PMK.06/2020 tentang

Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pelawan mohon agar Penetapan dan

Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Lelang

yang dikeluarkan oleh Terlawan-V yang akan melaksanakan lelang pada hari

Selasa tanggal 12 Desember 2023 terhadap obyek a quo yakni : sebidang

tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya

sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan,

Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV, yang merupakan harta waris

peninggalan peninggalan orang tua Pelawan dan Terlawan-IV Almarhum

PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA

yang belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan dan ahli waris lainnya,



tersebut layak untuk ditangguhkan / ditundakan sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap;

14. Bahwa tindakan Terlawan-I yang meminta Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan-V yang akan melaksanakan lelang pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023 terhadap obyek yang merupakan harta waris peninggalan orang tua Pelawan dan Terlawan-IV Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA yang belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan dan ahli waris lainnya,, adalah tindakan yang bermaksud menguntungkan Terlawan II s/d Terlawan-IV sendiri dengan sengaja merugikan hak dari Pelawan atas obyek a quo; oleh karena itu, maka Pelawan amat keberatan terhadap Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan-V, selain itu bertentangan asas keadilan dan kemanusiaan serta amat merugikan hak dari pihak Pelawan;
15. Bahwa keterkaitan Turut Terlawan dalam gugatan a quo adalah bahwa Turut Terlawan adalah pihak yang mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah yang kewenangannya antara lain memberikan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat, disamping melakukan pendaftaran tanah. Bahwa berdasarkan **Pasal 11 Jo. Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997** ditentukan bahwa "*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi : Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*". Bahwa kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah terdiri atas (1). *Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (2). Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain : perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan Pengadilan* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997;
16. Bahwa berdasarkan **Pasal 19 UUPA No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria** diketahui bahwa Turut Terlawan mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah, Lebih lanjut **Pasal 20 ayat (2) UUPA** menentukan, "*Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah*", demikian juga terhadap pendaftaran atas obyek aquo adalah patut dan layak Turut Terlawan



diperintahkan untuk tidak melakukan dan / atau menghentikan segala macam pendaftaran Peralihan Hak atas tanah obyek sengketa a quo;

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

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Terlawan-I dan Terlawan-V agar melakukan Penundaan atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang tersebut, yang akan melaksanakan lelang pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023 terhadap : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV, ditangguhkan / ditundakan sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan jujur ;
2. Menyatakan obyek : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV, merupakan harta waris peninggalan orang tua Pelawan dan Terlawan-IV Almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA dan almarhumah SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA yang belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan dan ahli waris lainnya,;
4. Menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang tersebut, yang akan melaksanakan lelang pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023 terhadap obyek a quo, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus diangkat ;
5. Memerintahkan Terlawan-I dan Terlawan-V untuk tidak melakukan pelaksanaan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pelaksanaan Lelang tersebut, yang akan melaksanakan lelang pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023 terhadap obyek a quo, sampai adanya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;
6. Menghukum Turut Terlawan untuk tidak melakukan dan / atau menghentikan segala macam pendaftaran Peralihan Hak atas tanah terhadap obyek sengketa a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan ini ini dijalankan segera walaupun ada banding ataupun kasasi atasnya ;
8. Menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak:

- Pelawan telah hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan sebagaimana tersebut diatas
- Terlawan I dalam hal ini diwakili oleh: Ganjar Nugraha selaku Branch Manager BRI Surabaya Tanjung Perak, telah memberikan kuasa kepada: Rendra Hartanto, Wisnu Yudanto, Zsaskia Alliesya Sabrina, Cahyo Nugroho, Muchammad Arif, R. Okky Murdani PA, Risar Dhoni Rizkyanto berdasarkan surat kuasa Nomor. B.15/KC-IX/ADK/01/2024 tanggal 2 Januari 2024 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4-1-24 Nomor. 72/HK/I/2024;
- Terlawan II tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;
- Terlawan III tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;
- Terlawan IV tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;
- Terlawan V dalam hal ini diwakili oleh : Tugas Agus Priyo Waluyo selaku menteri keuangan kepala Kanwil DJKN Jawa Timur, telah memberikan kuasa kepada: Tunggul Yuniarto, Chairul Anam, Mohamad Abdul Rochim, Grace Teguh Kinanti, Khoirul Muslihah, Rully Setyabudi, Rita Kartika Wardani dan Galuh Mafela Mutiara Sujak, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-225/MK.6/WKN.10/2023 tanggal 27 Desember 2023 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11-1-24 Nomor. 192/HK/I/2024;

Halaman 9 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terlawan dalam hal ini diwakili oleh : Stanley, S.E., S.SiT., M.M., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, telah memberikan kuasa kepada: Endro Catur Utomo, A.Ptnh., M.Eng., Moechammad Solech Indarto, S.SiT., M.H., Suhardono, S.H., M.H., Dudut Marijoni, Iga Purwanti, S.H., Safira Riza Rahmani, S.H., Richard Abrian Bayu Kusuma, S.H., Diky Arista Erianto, S.H., dan Widya Riskyanti, S.H., Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil/Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKA/01/35.80-600/I/2024 tanggal 2 Januari 2024 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 10-1-24 Nomor. 169/HK/I/2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memberi kesempatan kepada pihak Pelawan dan Terlawan yang hadir untuk berdamai melalui mediasi dan Ketua Majelis telah menetapkan COKIA ANA PONTIA OPPUSUNGGU, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Surabaya selaku mediator sesuai penetapan tanggal 25 April 2024 namun antara para pihak tidak tercapai perdamaian sesuai laporan mediator tertanggal 20 Mei 2024, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan Perlawanan Pelawan, kemudian diajukan perbaikan Surat perlawanannya terhadap alamat Terlawan III sebagai berikut:

1. Bahwa dalam persidangan tanggal 25 Januari 2024 ternyata Terlawan III tidak hadir dalam persidangan dimana menurut keterangan pada relaas panggilan untuk alamat Terlawan III telah pindah sehingga kami kemudian melakukan penelusuran dan sampai dengan saat ini tidak lagi mengetahui alamat pasti Terlawan III;
2. Bahwa oleh karena itu untuk pemanggilan sidang dan lain sebagaimana terhadap alamat Terlawan III mohon disampaikan melalui panggilan umum dikarenakan alamat Terlawan III sudah tidak lagi diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk proses jawab-jawab para pihak sepakat melanjutkan proses pemeriksaan perkara secara *e-litigasi* sebagaimana Surat Persetujuan Para Pihak beracara secara elektronik di Pengadilan Negeri Surabaya yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 10 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas Kuasa Terlawan I telah mengajukan Jawaban secara *e-litigasi* tanggal 24 Juni 2024, sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

I. PERLAWANAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa setelah membaca seluruh Perlawanan Pelawan tertanggal 11 Desember 2023 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tidak ada satupun yang menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bahkan Pelawan tidak meminta di dalam Petitumnya Terlawan I yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Sehingga jelas, dalil-dalil Pelawan telah yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (*schuld*);

Namun ternyata tidak satu pun dalil Perlawanan Pelawan yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Terlawan I, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Terlawan I telah sesuai dengan prosedur;

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka Perlawanan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Pelawan tujuan kepada Terlawan I adalah Perlawanan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

2. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu Perlawanan baru

Halaman 11 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap kabur menurut hukum jika Perlawanan :

1. tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);
2. dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
3. petitum tidak rinci;
4. adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti Pelawanan yang diajukan Pelawan tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang **obscuur libel** oleh Majelis Hakim;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap Perlawanan Pelawan yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan a quo **ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;**

M a k a : berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Perlawanan Pelawan tidak memenuhi formalitas pengajuan Perlawanan sehingga Terlawan I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk menolak Perlawanan Pelawan atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

II. PERLAWANAN PELAWAN *ERROR IN PERSONA* DALAM BENTUK DISKUALIFIKASI dan KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pelawan tidak memiliki Legal Standing dikarenakan Terlawan I tidak tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan.
- Yang menandatangani Perjanjian Pengikatan berupa Hak Tanggungn sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 00625/2019 tertanggal 13 Februari 2019 adalah Terlawan IV dan istrinya Liestiyani Liman selaku pemilik tanah dan bangunan berupa Sertipikat

Halaman 12 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik (SHM) Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan (obyek sengketa) sebagai jaminan hutang dari Terlawan II/Terlawan III kepada Terlawan I yang sampai dengan saat ini belum lunas.

Sertipikat Hak Tanggungan tersebut akan terus berlaku dan tidak akan berakhir apabila hutang yang dijamin tersebut belum lunas, sebagaimana Pasal 18 (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sehingga berdasar hal tersebut, Pelawan tidak ada kepentingan dan hak terkait dengan agunan kredit yang sudah terbit Sertipikat Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang dari Terlawan II. Sehingga dalam hal ini Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk melakukan perlawanan terhadap lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I.

2. Bahwa Pelawan menyebutkan di dalam petitumnya di angka 3 yang menyebutkan :

menyatakan obyek sengketa merupakan harta waris peninggalan orangtua Pelawan dan Terlawan IV yang belum di bagi serta ada bagian hak dari pelawan dan **ahli waris lainnya**

ahli waris lainnya yang disebutkan oleh Pelawan seharusnya diikutsertakan di dalam perkara *aquo*, dikarenakan Pelawan merasa yang lain juga berhak terhadap obyek sengketa dan seharusnya juga yang lain juga harus merasa dirugikan sehingga ikut serta di dalam Perkara *aquo* sebagai pihak yang berperkara

Halaman 13 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



untuk mendapatkan hasil putusan yang jelas dan memberikan dalil yang tepat sehingga pertimbangan hakim nantinya menjadi tepat dan memberikan sisi keadilan.

2. Bahwa dengan tidak jelasnya status Pelawan dan tidak adanya ahli waris lainnya dalam perkara *a quo*, **maka Perlawanan Pelawan tidak memiliki Legal Standing dalam melakukan Perlawanan *aquo***;

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide :

- a. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
 - b. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
 - c. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
 - d. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
 - e. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979;
3. Bahwa hal ini juga telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“ Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Perlawanan Pelawan tidak memenuhi formalitas pengajuan Perlawanan sehingga Terlawan I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk menolak Perlawanan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

B. DALAM PROVISI :



1. Bahwa Pelawan tidak berhak untuk meminta penangguhan terhadap lelang Hak Tanggungan yang dalam pelaksanaannya telah sesuai prosedur dan dilindungi oleh Undang-Undang.
2. Bahwa Selain itu tidak ada urgensinya terhadap penundaan terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tanggal 12 Desember 2023 yang dilakukan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan melalui Turut Terlawan di karenakan lelang tersebut telah selesai dilaksanakan dan terhadap hasil lelang adalah tidak ada penawaran atau tidak laku terjual.

MAKA : berdasar hal tersebut di atas, Terlawan I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk menolak tuntutan provisi dari Pelawan.

C. DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan I dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut;
4. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
5. Bahwa Terlawan I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;
6. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut ;
5. Bahwa Terlawan II adalah berbadan usaha CV dan Terlawan III selaku persero aktif/Direktur dari Terlawan II adalah debitur Terlawan I yang telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sesuai perjanjian di bawah ini :
 1. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 106 tanggal 28 Nopember 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Kukuh Muljo Rahardjo SH, Notaris di Surabaya dengan plafond Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah)



dengan jangka waktu 12 bulan atau selambat-lambatnya pada tanggal 28 Nopember 2019 kredit wajib harus sudah dilunasi **(alat bukti T – 1)** :

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dari Terlawan II tersebut Terlawan IV yang juga selaku pesero komanditer dari Terlawan II menyerahkan agunan sebagai jaminan kredit Terlawan II/Terlawan III berupa :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan Kota Surabaya **(alat bukti T1 – 2)** berikut tanah dan bangunan yang berdiri di atas nya yang terletak di jalan Indrapura nomor 32-B Surabaya ;
Yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 00625/2019 tertanggal 13 Februari 2019 **(alat bukti T1 – 3)** berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 126/2018**(alat bukti T1 – 4)** :

7. Bahwa Seiring berjalannya waktu, Terlawan II/Terlawan III mengalami kesulitan dalam pembayaran kreditnya sehingga terhadap Terlawan II/Terlawan III telah wanprestasi dan kreditnya kepada Terlawan I telah macet saat ini

Selanjutnya Terlawan I telah memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Terlawan II untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Terlawan I sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan Pertama No. B.365/KC-IX/ADK/01/2021 tgl 20 Januari 2021 **(alat bukti T1 – 5)**;
- b. Surat Peringatan Kedua No. 552/KC-IX/ADK/01/2021 tgl 27 Januari 2021 **(alat bukti T1 – 6)**;
- c. Surat Peringatan Ketiga No. B.713/KC-IX/ADK/02/2021 tgl 04 Februari 2021 **(alat bukti T1 – 7)**.

yang pada intinya meminta dan memberikan kesempatan kepada Terlawan II/Terlawan III untuk menyelesaikan

Halaman 16 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



8. Bahwa seluruh kewajibannya yang tertunggak kepada Terlawan I. dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna. Sehingga penerima Hak Tanggungan dalam hal ini Terlawan I oleh hukum diberi hak preferen untuk melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi;
9. Bahwa Terlawan I dalam menerima agunan kredit berupa SHM Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan sampai proses pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Terlawan II memperoleh obyek sengketa adalah berupa jual beli berdasarkan SHM Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan terlihat dimana perolehan Terlawan II selaku pemilik adalah dari Jual beli sebagaimana Akta Jual Beli PPAT Nomor 330/2006 tanggal 14-08-2006, sehingga dalil Pelawan yang menyatakan obyek sengketa perolehannya adalah berdasarkan waris dari ayah Pelawan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar..
- Dan apabila ternyata Terlawan II selaku debitur tidak dapat melunasi kewajibannya/ wanprestasi maka agunan tersebut akan dijual lelang dimuka umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut kepada Terlawan I.
10. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, apabila debitur wanprestasi, Terlawan I mempunyai hak untuk menjual obyek Jaminan Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan Pada pelaksanaannya, Terlawan II tidak dapat menyelesaikan kewajibannya (wanprestasi) kepada Terlawan I sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati (cidera janji/wanprestasi);
11. Bahwa Sampai dengan jangka waktu yang ditentukan, Terlawan II

Halaman 17 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum juga dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I,

maka perlu Pelawan ketahui, oleh karena **tidak ada penyelesaian dan itikad baik** dari Terlawan II untuk melunasi semua kewajiban hutangnya kepada Terlawan I, meskipun Terlawan I telah memberikan kesempatan dengan memberikan Surat Peringatan, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet dilakukan melalui *parate eksekusi*. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan);**

12. Bahwa perlu Terlawan I tegaskan kembali bahwa proses penjualan agunan melalui pelelangan di muka umum yang diajukan BRI sebagai Kreditur *Preferent* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan proses ***parate eksekusi Hak Tanggungan (HT)***. Hal ini sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa :

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

Jelas bahwa sesuai dengan amanah Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, ***tanpa memerlukan izin lebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri.***

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

13. Bahwa Selain dari pada hal-hal yang Terlawan I sampaikan di

Halaman 18 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, berikut Terlawan I akan menanggapi perlawanan Pelawan yang tertulis di dalam surat gugatan perlawanannya

1. Berkaitan dengan positanya angka 1 sd angka 9, Terlawan I tidak akan menanggapi, dikarenakan tidak ada kepentingan dan tidak ada hubungan apa-apa antara Terlawan I dengan Pelawan serta tidak ada hubungan apapun dengan Hak Tanggungan yang telah mengikat obyek sengketa secara sempurna sebagai agunan kredit.

2. Dalam positanya di angka 10 sd 14, jelas-jelas dalil Pelawan merupakan dalil yang yang tidak berdasar dan mengada-ada, dimana sudah Terlawan I sampaikan sebelumnya bahwa proses pengikatan Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa SHM Nomor 438 dilakukan oleh Terlawan IV dan istrinya selaku pemilik SHM Nomor 438 serta sebagai jaminan hutang dari Terlawan II/Terlawan III dan tidak akan hapus hingga hutang tersebut lunas sebagaimana Pasal 18 (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :
Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- i. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- ii. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- iii. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- iv. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pelawan sepertinya tidak memahami dengan tulisan Pelawan sendiri di angka 12 dalam positanya yang menyebutkan mengenai Pasal 39 dan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 19 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Lelang.

Jelas di dalam Pasal 39 huruf c disebutkan :

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 36 huruf c** yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi :

c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang; sebelumnya Pasal 36 yang menjadi dasar dari Pasal 39 ini adalah mengenai sebab yang dapat mengaibatkan lelang dapat dibatalkan

Pasal 36

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. **hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.**

Selanjutnya di atur mengenai gugatan yang dimaksud dengan terkait kemilikan di atur di dalam Pasal 27 yaitu :

Pasal 27 ayat (1) menyebutkan :

Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 27 ayat (2) lebih menegaskan kembali terhadap ayat 1 diatas, yaitu :

Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait

Halaman 20 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.

Jelas Pelawan tidaklah termasuk di dalam kriteria sebagaimana Pasal 39 huruf c dan Pasal 27 ayat (1) dan (2) di atas.

Sehingga Pelawan yang menyebutkan ketentuan Pasal 39 dan Pasal 27 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 di dalam perlawanannya terjebak di dalam dalilnya sendiri.

Perlu Terlawan I sampaikan bahwa Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah aturan untuk petunjuk untuk melaksanakan lelang Hak Tanggungan yang berlaku hingga 31 Desember 2023 (dikarenakan per tgl 01 Januari 2024 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah dicabut dan digantikan dengan yang baru yaitu PMK Nomor 122 tahun 2023) dan oleh karena lelang yang dilawan oleh Pelawan terjadi pada tanggal 12 Desember 2023 maka PMK yang berlaku adalah PMK Nomor 213/PMK.06/2020

3. Sedangkan dalil Pelawan dalam posisinya di angka 15 dan 16 jelas sudah mengada-ada dan tidak berhubungan sama sekali dengan perkara *aquo*
14. Bahwa dengan demikian terhadap seluruh dalil yang disampaikan oleh Pelawan tidak memiliki dasar hukum



yang jelas dan menyatakan sama sekali bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang, Pelawan hanya berusaha untuk menunda pelaksanaan lelang, karena dalam dalil Perlawanannya Pelawan sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Terlawan I sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, dimana untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (*schuld*);

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, terutama unsur terpenting yaitu schuld (adanya kesalahan) TIDAK TERPENUHI.

Oleh karenanya, maka Perlawanan ini merupakan Perlawanan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Pelawan ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada, dan oleh karenanya “tuntutan ganti kerugian” yang dimohonkan oleh Pelawan sangat patut untuk ditolak dan dikesampingkan, apalagi tuntutan tersebut juga tidak disertai bukti-bukti (Vide Yurisprudensi tetap MARI No.588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984);

15. Bahwa selanjutnya mengingat dana hutang yang dipergunakan oleh debitur merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Terlawan I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit.
16. Bahwa Oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut di atas serta untuk melakukan lelang obyek Jaminan Hak Tanggungan oleh Terlawan I, dengan

Halaman 22 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



- demikian Terlawan I adalah pihak penerima Hak Tanggungan yang beritikad baik, dimana dalam proses penerimaan agunan maupun pengikatan agunannya telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
17. Bahwa dalil yang diajukan oleh Pelawan tersebut jelas tidak berdasar dan mengada-ada, Pelawan hanya mengulang dalil-dalil dengan dasar hukum yang tidak tepat, karena sebagai Kreditur yang baik Terlawan I telah melaksanakan seluruh ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana telah Terlawan I uraikan dalam jawaban diatas.

MAKA : berdasar hal-hal tersebut di atas, **TERLAWAN I** mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK PERLAWANAN PELAWAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA PERLAWANAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas Kuasa Terlawan V telah mengajukan Jawaban secara *e-litigasi* tanggal 10 Juni 2024, sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan V menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek perkara dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan yang dijaminakan oleh Terlawan II kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk *in casu* Terlawan I yaitu: sebidang tanah seluas 55m2, berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.438 a.n. INDISOEBARDI TJANDRA, terletak di Jl. Indrapura No.32B, Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya..
3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Pelawan di dalam perlawanannya khususnya terhadap Terlawan V adalah tindakan Terlawan V selaku pelaksana lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari Terlawan I yang mana objek lelang tersebut merupakan jaminan utang Terlawan II kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk *in casu* Terlawan I.

DALAM POKOK PERKARA

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan V Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Halaman 23 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



1. Bahwa guna menanggapi dalil Pelawan, Terlawan V sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Terlawan II adalah menjadi debitor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk *in casu* Terlawan I yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Nomor 106 tanggal 28 November 2018, dengan menjaminkan objek perkara.
3. Bahwa objek perkara *a quo* diikat dengan **Sertipikat Hak Tanggungan Pertama** No. 00625/2019 tanggal 13 Februari 2018 **Akta Pemberian Hak Tanggungan** No. 126/2018 tanggal 14 Desember 2018.
4. Bahwa pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) 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 debitor tersebut di atas; dan
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.
5. 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, Terlawan I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Terlawan V sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Terlawan I dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



6. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Terlawan II dengan PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan I 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-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Terlawan II dan PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.
7. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Terlawan II tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
8. Bahwa Terlawan I telah mengeluarkan surat-surat peringatan kepada Terlawan II untuk menyelesaikan utangnya, namun Terlawan II tetap tidak memenuhi prestasinya (*wanprestasi*).
9. Bahwa terhadap barang jaminan utang Terlawan II *in casu* obyek perkara *a quo* telah memenuhi syarat untuk dilakukan pelelangan. Pelelangan objek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi hak tanggungan sehingga pelaksanaannya berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga, Terlawan I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terlawan V melalui surat No. B.2075/KC-IX/ADK/04/2023 tanggal 18 April 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction & Pengantar SKPT a.n. CV. Dharma Niaga Sentosa.
10. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I 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”***, Terlawan V menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-7026/KNL.1001/2023



tanggal 10 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitur atas nama CV Dharma Niaga Sentosa.

11. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Terlawan I kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 13 November 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 28 November 2023 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
12. 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 II No. 56243/2023 tanggal 06 Desember 2023.
13. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut telah diberitahukan melalui surat oleh Terlawan I kepada Terlawan II selaku Debitur.
14. Bahwa sesuai jadwal yang telah ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 12 Desember 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 2744/45/2023, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran.
15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Terlawan V sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* merupakan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan, adalah tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.
16. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Terlawan V tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Pelawan menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Terlawan V karena faktanya Terlawan V hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Pelawan.

Tanggapan Terhadap Dalil Pelawan Yang Menyatakan Bahwa Lelang Harus Dibatalkan Karena Ada Gugatan Terkait Kepemilikan Obyek Perkara

18. Bahwa Terlawan V menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 11, 12, 13 dan 14 halaman 4 dan 5 perlawanannya yang memohon kepada majelis

Halaman 26 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim agar menunda pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan obyek perkara karena obyek perkara adalah harta waris yang belum dibagi serta ada bagian hak dari Pelawan.

19. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan, Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara telah sesuai dengan ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

20. Bahwa berdasarkan ketentuan **pasal 27 PMK No. 213/PMK.06/2020**, menyatakan sebagai berikut:

- (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a) **ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;**
 - b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c) pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.
- (3) Terhadap objek Hak dimaksud pada ayat Tanggungan sebagaimana pada ayat (1), Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (4) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 - a) Pengadilan Negeri; atau
 - b) Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah.

21. Bahwa pemasangan hak tanggungan atas obyek perkara telah dilakukan secara sempurna berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan Pertama** No.

Halaman 27 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00625/2019 tanggal 13 Februari 2018 **Akta Pemberian Hak Tanggungan**
No. 126/2018 tanggal 14 Desember 2018.

22. Bahwa sesuai dengan dokumen kepemilikan obyek perkara, Terlawan IV merupakan satu-satunya nama pemilik yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.438/ Kel. Krembangan Selatan dan tidak terdapat nama lain selain Terlawan IV.
23. Bahwa pemasangan hak tanggungan atas obyek perkara telah dilakukan sesuai prosedur karena dilakukan sendiri oleh Terlawan IV selaku pemilik yang sah atas obyek perkara tanpa perlu persetujuan dari pihak lain
24. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 27 ayat (2) huruf a. PMK No. 213/PMK.06/2020 di atas, maka gugatan yang diajukan Pelawan tidak termasuk gugatan yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang, karena pemasangan hak tanggungan telah dilakukan oleh pemilik jaminan sendiri.
25. Bahwa terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo* dilaksanakan sesuai ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 dan perlawanan Pelawan tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak.
26. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan, dalam perlawanan Pelawan tidak terdapat satupun dalil Pelawan yang dapat menunjukkan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan dengan perantara Terlawan V harus dibatalkan.
27. Bahwa Terlawan V sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
28. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan V adalah tidak berdasar hukum.
29. Bahwa pelaksanaan Lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan V telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan V adalah sah menurut hukum.
30. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga 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"***.
31. Bahwa perlu Terlawan V tegaskan kembali, bahwa lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali

Halaman 28 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan V adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 2744/45/2023 tanggal 12 Desember 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (**vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “*lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”**).

32. Bahwa Terlawan V menolak dalil-dalil perlawanan Pelawan selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Terlawan V tersebut di atas.

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

DALAM POKOK PERKARA

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

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas Kuasa Turut Terlawan telah mengajukan Jawaban secara *e-litigasi* tanggal 1 Juli 2024, sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa **Gugatan Pelawan Kabur (Obscuur Libel) karena antara posita dan petitum saling tidak ada sangkut paut dengan Turut Terlawan**
Dari konteks ini Turut Terlawan ingin bertanya kepada Pelawan dimana letak kesalahan Turut Terlawan dalam perkara ini? Pelawan tidak menguraikannya secara jelas dan gamblang, dan

Halaman 29 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



dalam gugatan juga tidak disebutkan apa yang menjadi kesalahan dari Turut Terlawan,

Dengan demikian sudah kewajiban dari Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Pelawan dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

3. Bahwa **Turut Terlawan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan**

gugatan Pelawan tidak menguraikan adanya hubungan hukum antara Pelawan dengan Turut Terlawan, Pelawan hanya menguraikan hubungan hukum antara Pelawan dengan Para Terlawan lainnya dalam dalil – dalil gugatannya, padahal syarat formil suatu gugatan adalah adanya perselisihan antar para Pihak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni putusan MA-RI nomor. 4.K./Sip/1958, Tanggal 13 Desember 1958; **yang menyatakan bahwa syarat formil daripada Gugatan adalah Syarat Mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak, oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Pelawan dengan Turut Terlawan** maka sudah seharusnya gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Bahwa Dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa **Gugatan Pelawan salah alamat**, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Pelawan hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu

Halaman 30 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



**gugatan Pelawan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima
(Niet Onvankelijk Verklaard);**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Terlawan mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dan duplik dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Terlawan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
3. Bahwa seperti yang diuraikan dalam Eksepsi Turut Terlawan baik dalam Posita maupun Petitum tidak diuraikan tentang keterlibatan dalam perkara a quo yang merugikan Penggugat, maka sudah sewajarnya apabila Turut Terlawan harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan a quo harus ditolak, dan pihak Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk membebaskan biaya perkara kepada Pelawan.
4. Bahwa Turut Terlawan sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Pelawan dengan Terlawan lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Turut Terlawan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau Perbuatan melawan hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheid daads*), malah justru Turut Terlawan melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Terlawan adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Terlawan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan. **Dengan demikian maka sudah tepat dan**

Halaman 31 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard):

5. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi :

Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Terlawan ;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban tersebut Kuasa Pelawan telah mengajukan Replik terhadap Jawaban Terlawan V secara *e-litigasi* tanggal 24 Juni 2024, Replik terhadap Jawaban Terlawan I dan Turut Terlawan tanggal 8 Juli 2024 dan selanjutnya Kuasa Terlawan V juga telah mengajukan Duplik secara *e-litigasi* tanggal 8 Juli 2024 dan Kuasa Turut Terlawan juga telah mengajukan Duplik secara *e-litigasi* tanggal 26 Agustus 2024 yang untuk selengkapannya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3172011702096666, atas nama Kepala Keluarga Eddy Sasjitno Moeljadi, bukti P-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta kematian No. 3578-KM-15082023-0115 atas nama Sriwahjuningsih Tjandra tertanggal 15 Agustus 2023, bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 438/Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Kota Surabaya atas nama Terlawan-IV, bukti P-3;
4. Fotokopi Pemberitahuan Lelang tertanggal 27 November 2023, bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawabannya, Terlawan I telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 106 tanggal 28 Nopember 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Kuku Muljo Rahardjo SH, Notaris di Surabaya dengan plafond Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), bukti T.I-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 438 /Kelurahan Krembangan Selatan seluas 55 M2 an. Indi Soebardi Tjandra, bukti T.I-2;
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 126/2018 tertanggal 14 Desember 2018, bukti T.I-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) nomor 00625/2019 tertanggal 13 Februari 2019, bukti T.I-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. B.365/KC-IX/ADK/01/2021 tgl 20 Januari 2021, bukti T.I-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. 552/KC-IX/ADK/01/2021 tgl 27 Januari 2021, bukti T.I-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. B.713/KC-IX/ADK/02/2021 tgl 04 Februari 2021, bukti T.I-7;
8. Fotokopi Surat Terlawan V nomor : S-7026/KNL.1001/2023 tertanggal 10 November 2023 perihal penetapan jadwal lelang agunan debitur an. CV Dharma Sentosa terhadap obyek agunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 438 /Kelurahan Krembangan Selatan seluas 55 M2 an. Indi Soebardi Tjandra untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 12 Desember 2023, bukti T.I-8;
9. Fotokopi Surat Terlawan I Nomor : B. 6151 -IX/KC/CRO/11/2023 tertanggal 27 November 2023 perihal pemberitahuan lelang kepada Terlawan II selaku debitur, bukti T.I-9;
10. Fotokopi Surat Terlawan I Nomor : B. 6150 -IX/KC/CRO/11/2023 tertanggal 27 November 2023 perihal pemberitahuan lelang kepada Terlawan IV selaku pemilik agunan, bukti T.I-10;
11. Fotokopi Selebaran pengumuman pertama lelang Hak Tanggungan tertanggal 13 Nopember 2023 untuk lelang tanggal 12 Desember 2023, bukti T.I-11;
12. Fotokopi Risalah lelang Nomor : 2744/45/2023 tanggal 12 Desember 2023, bukti T.I-12;
13. Fotokopi pengumuman lelang melalui surat kabar tertanggal 28 November 2023 untuk lelang yang dilakukan pada tanggal 12 Desember 2023, bukti T.I-13;

Halaman 33 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti–bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawabannya, Terlawan V telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Terlawan I kepada Terlawan V Nomor B.2075/KC-IX/ADK/04/2023 tanggal 18 April 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction & Pengantar SKPT a.n. CV. Dharma Niaga Sentosa, bukti T.V-1;
2. Fotokopi Surat Terlawan V No. S-7026/KNL.1001/2023 tanggal 10 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitur atas nama CV Dharma Niaga Sentosa, bukti T.V-2;
3. Fotokopi Selebaran Pengumuman Lelang tanggal 13 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, bukti T.V-3;
4. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian yang terbit tanggal 28 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, bukti T.V-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 56243/2023 tanggal 06 Desember 2023, bukti T.V-5;
6. Fotokopi Risalah Lelang No. 2744/45/2023 tanggal 12 Desember 2023, bukti T.V-6;

Menimbang, bahwa bukti–bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.V-3 merupakan fotocopy sesuai printout;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawabannya, Turut Terlawan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Fotokopi buku tanah hak guna bangunan No. 438 Kelurahan Krembangan Selatan Kecamatan Krembangan Kota Surabaya, bukti TT-1;
2. Fotokopi hasil printout buku tanah digital HGB No. 438/ Kelurahan Krembangan Selatan Kecamatan Krembangan Kota Surabaya yang bersumber dari <http://kkp2.atrbpn.go.id>, bukti TT-2;

Menimbang, bahwa bukti–bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-2 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan V dan Kuasa Turut Terlawan dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi/ahlinya;

Halaman 34 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya diakhir pemeriksaan perkara pihak Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan V dan Kuasa Turut Terlawan telah mengajukan Kesimpulannya secara *e-litigasi* masing-masing tanggal 24 September 2024 sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa guna mempersingkat uraian putusan ini dengan menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan sebagai bagian tidak terpisahkan dalam uraian putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Perlawanan Pelawan sebagaimana tersebut diatas, maksud dan tujuan dari Jawaban Para Terlawan dan Turut Terlawan sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Provisinya Penggugat memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Terlawan V untuk melakukan penundaan atas pelaksanaan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi /Lelang atas Hak Tanggungan dari Obyek Perkara yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023 terhadap : Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No.32-B, Surabaya sebagaimana SHM No. 438/Kel.Krembangan Selatan, Kota Surabaya atas nama Terlawan IV, ditangguhkan sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa pada Jawaban Terlawan I membantah Gugatan tersebut diatas, dengan menyampaikan bahwa : Pelawan tidak berhak untuk meminta penangguhahn terhadap lelang Hak Tanggungan yang dalam pelaksanaannya sudah sesuai prosedur dan dilindungi undang-undang, selain itu tidak ada urgensinya terhadap penundaan lelang atas Obyek Perkara karena lelang tersebut sudah selesai dilaksanakan, dan hasil lelang adalah tidak ada penawaran atau tidak laku dijual.

Menimbang, bahwa dengan adanya bantahan tersebut Majelis Hakim memberikan pendapat bahwa : Sesuai yang didalilkan Pelawan dan Terlawan I bahwa pelaksanaan lelang ditentukan pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023, yang mana waktu tersebut sudah berlalu apalagi dalam Jawaban Terlawan I bahwa lelang atas Obyek Perkara sudah dilaksanakan sesuai prosedur yang ada walaupun hasilnya Obyek Lelang belum ada peminatnya.

Menimbang, bahwa karena sudah dilaksanakan lelang maka permohonan Pelawan tidak bisa dikabulkan.

Halaman 35 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pada dalil-dalil Pelawan dalam Jawaban yang diberikan Para Terlawan dan Turut Terlawan juga mengajukan Eksepsi yaitu :

1. Gugatan Perlawanan Pelawan Kabur (Obscur Libel) diajukan Terlawan I dan Turut Terlawan.
2. Perlawanan Pelawan Error In Persona (diajukan Terlawan I).
3. Turut Terlawan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum dengan Pelawan (diajukan Turut Terlawan).
4. Gugatan Pelawan Salah Alamat (diajukan Turut Terlawan).

Menimbang, bahwa Eksepsi Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Perlawanan Pelawan Kabur (Obscur Libel).

Menimbang, bahwa Eksepsi Ad.1 tersebut pada intinya Terlawan I memberikan alasan sebagai berikut :

Setelah membaca seluruh dalil-dalil Perlawanan Pelawan tertanggal 11 Desember 2023, pada dalil tersebut tidak ada yang menyebutkan bahwa Terlawan I melakukan perbuatan melawan hukum dan bahkan Pelawan dalam petitum Gugatan tidak meminta agar Terlawan I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Kemudian dari Turut Terlawan memberikan alasan bahwa: Pelawan tidak menguraikan secara jelas dan gamblang tentang apa yang menjadi kesalahan Turut Terlawan sehingga turut diajukan sebagai Turut Terlawan dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa dalam Replik Pelawan telah membantah alasan yang disampaikan Terlawan I yang intinya menyebutkan : Terlawan I tidak bisa membedakan antara Perlawanan dan Gugatan biasa, dimana pengajuan perlawanan harus dilakukan sebelum Executorial (lelang) dilaksanakan, Gugatan Pelawan sudah mencantumkan posita atau dasar gugatan yang merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur. Dalam Gugatan Perlawanan Pelawan sudah menyebutkan dengan jelas pada posita maupun petitumnya bahwa Obyek Perlawanan yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B, Surabaya dengan SHM no. 438 / Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, kota Surabaya atas nama Terlawan IV telah dijadikan jaminan utang oleh Terlawan II pada Terlawan I, dan akan dilelang tanggal 12 Desember 2023 oleh Terlawan I melalui Terlawan V.

Halaman 36 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya bantahan dari Pelawan atas Eksepsi yang diajukan Terlawan I dan Turut Terlawan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai yang disampaikan Pelawan dalam dalil Perlawanannya bahwa yang bersangkutan memohon lelang ditanggguhkan dengan alasan bahwa Pelawan mempunyai hak waris atas Obyek Gugatan, sedang dari Terlawan I juga menyampaikan bahwa dalam dalil-dalil Perlawanan Pelawan tidak ada sama sekali menyebutkan bahwa Terlawan I dalam proses pelelangan tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang harus ditanggguhkan, dengan demikian gugatan Perlawanan menjadi kabur.

Menimbang, bahwa dengan mencermati apa yang disampaikan masing-masing pihak diatas, menurut Majelis Hakim apa yang disampaikan oleh Pelawan maupun Terlawan I memerlukan pembuktian yaitu apakah Pelawan benar-benar mempunyai hak waris atas Obyek yang akan dilelang tersebut, dan apakah Terlawan I dalam upaya pengajuan lelang atas obyek Perlawanan tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, hal tersebut haruslah juga dibuktikan dengan bukti² yang diajukan pihak yang mendalilkannya, dengan diperlukan pembuktian tersebut maka apa yang disampaikan Pelawan dan Terlawan I sudah masuk ranah materi tentang pokok perkara dan bukan materi Eksepsi lagi.

Menimbang, bahwa karenanya Eksepsi Ad.1. karena sudah masuk materi perkara maka haruslah ditolak.

Ad.2. Perlawanan Pelawan Error In Persona.

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Terlawan 1 tersebut diberikan alasan sebagai berikut :

Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terlawan 1 karena yang menandatangani Perjanjian Pengikatan berupa Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No.00625/2019 tertanggal 13 Februari 2019 adalah Terlawan IV dan istrinya selaku pemilik tanah dan bangunan (Obyek Perlawanan) sebagai jaminan hutang dari Terlawan II /Terlawan III pada Terlawan I, dan hak tanggungan tersebut terus berlaku apabila hutang Terlawan II/Terlawan III belum lunas. Oleh karenanya Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk melakukan perlawanan terhadap lelang hak tanggungan yang dilakukan Terlawan 1.

Halaman 37 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan Eksepsi Ad.2 diatas dalam Replik Pelawan tidak diberikan tanggapan, namun demikian Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan Majelis pada Eksepsi Ad. 1 diatas, demikian juga alasan Eksepsi Ad.2 yang disampaikan oleh Terlawan I bahwa mengenai ada atau tidaknya hubungan hukum Pelawan dalam proses penjaminan atas Obyek Perlawanan oleh Terlawan II pada Terlawan 1 untuk mendapatkan kredit dan peletakan hak Tanggungan pada tanah dan bangunan SHM No. 438 tersebut, maka diperlukan pembuktian pula.

Menimbang, bahwa karena perlu pembuktian maka alasan Terlawan 1 pada Eksepsi Ad.2 diatas juga masuk materi pokok perkara, sehingga Eksepsi Ad.2 tersebut haruslah ditolak pula.

Ad.3. Turut Terlawan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum dengan Pelawan.

Menimbang, bahwa Eksepsi Ad.3 ini diajukan oleh Turut Terlawan, yang mana memberikan alasan sebagai berikut :

Gugatan Pelawan tidak menguraikan adanya hubungan hukum antara Pelawan dengan Turut Terlawan dan Pelawan hanya menguraikan tentang hubungan hukum dengan Para Terlawan, karena tidak ada hubungan hukum dengan Turut Terlawan maka sudah seharusnya gugatan Perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap alasan yang disampaikan Turut Terlawan sebagai alasan dalam Eksepsi Ad. 3 diatas, Majelis Hakim berpendapat karena Turut Terlawan sebagai institusi yang mengeluarkan produk berupa Sertifikat Tanah yang mana dimungkinkan SHM. No. 438 atas Obyek Perlawanan adalah hasil produk dari Turut Terlawan , maka tidak ada salahnya kalau Turut Terlawan juga dijadikan pihak pada perkara a quo, dengan harapan Turut Terlawan nantinya dapat membantu menyelesaikan perkara a quo secara tuntas.

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan Eksepsi yang disampaikan Turut Terlawan tidak dapat diterima sehingga Eksepsi Ad. 3 haruslah ditolak juga.

Ad.4.Gugatan Perlawanan Pelawan Salah Alamat.

Menimbang, bahwa Eksepsi ini diajukan Turut Terlawan dengan memberikan alasan sebagai berikut : Gugatan Perlawanan Pelawan terhadap Turut Terlawan hanya mengada-ada karena Turut Terlawan tidak ada kaitannya atau berurusan langsung dengan perkara tersebut dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukannya tapi

Halaman 38 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenapa Turut Terlawan dilibatkan permasalahan antara Pelawan dengan Para Terlawan dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa dengan adanya pertanyaan yang disampaikan Turut Terlawan diatas, yang mana pertanyaan tersebut memerlukan jawaban yang dikuatkan dengan bukti-bukti, maka hal tersebut sudah masuk ranah materi pokok perkara.

Menimbang, bahwa karenanya Eksepsi Ad. 4 tersebut haruslah pula untuk ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Perlawanan Pelawan pada pokok perkara sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Pelawan dengan para Terlawan pada pokok perkara adalah, Pelawan mengajukan Perlawanan terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Indrapura No.32-B –Surabaya dengan SHM No. 438/ Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan – Kota Surabaya atas nama Terlawan IV, hal tersebut dikarenakan Obyek Lelang diduga merupakan salah satu harta warisan peninggalan orangtua Pelawan dan Terlawan IV yang belum dibagi waris.

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan dalam Surat Gugatannya diajukan bantahan oleh Para Terlawan maupun Turut Terlawan, sehingga karenanya masing-masing pihak harus membuktikan dalil yang disampaikannya.

Menimbang, bahwa kemudian dalil-dalil Pelawan maupun Jawaban dari Para Terlawan dan Turut Terlawan tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pelawan dalam gugatannya mendalilkan bahwa : Pelawan adalah anak kandung dari Alm. PRAWIRAHADI TJANDRA dan SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA, dalam pernikahannya dilahirkan 5 orang anak yang mana Pelawan adalah anak ke 4 sedangkan Terlawan IV adalah anak ke 2, almarhum meninggal pada tanggal 21 September 2011 sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor 3578-KM-24102011-0015 tanggal 24 Oktober 2011.

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang disampaikan Pelawan diatas, baik Terlawan I, Terlawan V maupun Turut Terlawan yang hadir ke persidangan dalam Jawabannya tidak mengajukan bantahan atas dalil Pelawan tersebut.

Halaman 39 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Menimbang, bahwa karena tidak ada bantahan maka dalil yang disampaikan Pelawan dianggap benar sehingga tidak diperlukan pembuktian lagi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan mendalilkan bahwa : Sebagai pengusaha yang cukup berhasil almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA pernah didatangi oleh Terlawan IV untuk meminjam sejumlah uang yang akan digunakan untuk menambah modal usaha, yang mana Terlawan IV mendirikan CV diberi nama CV. Dharma Niaga Sentosa (Terlawan II).

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang disampaikan Pelawan tersebut, dalam Jawabannya Terlawan I, Terlawan V dan Turut Terlawan tidak menanggapi dalil tersebut, sedang Terlawan II dan Terlawan IV yang seharusnya menjawab dalil Pelawan tersebut namun keduanya tidak pernah hadir ke persidangan, oleh karena tidak ada bantahan maka Majelis menyatakan dalil tersebut dianggap benar adanya.

Menimbang, bahwa Pelawan kemudian mendalilkan pada intinya bahwa : Seiring berjalannya waktu Terlawan II dalam bekerjanya mengalami perkembangan pesat sehingga mampu membeli beberapa asset, dan Pelawan bersama Ibunya yaitu SRIWAHJUNINGSIH TJANDRA sebagai ahli waris alm. PRAWIRAHADI TJANDRA menghubungi Terlawan IV guna meminta pembagian keuntungan seperti yang telah dijanjikan namun tidak pernah ada tanggapan maupun itikad baik dari Terlawan IV, dan sedangkan salah satu asset yang dibeli Terlawan II termasuk : Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Indrapura No. 32-B – Surabaya sebagaimana SHM No. 4381/ Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan Kota Surabaya atas nama Terlawan IV, karena tambahan modal usaha Terlawan II berasal dari ayah Pelawan dan adanya janji keuntungan akan diberikan oleh Terlawan IV yang mana masing-masing pihak akan mendapat bagian sesuai kesepakatan, maka karenanya Obyek Gugatan adalah salah satu asset yang dibeli dari keuntungan yang didapat Terlawan II maka asset tersebut termasuk sebagian adalah hak milik orangtua Pelawan (alm. PRAWIRAHADI TJANDRA), sehingga Pelawan dan ahli waris lainnya berhak pula atas Obyek Lelang tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pelawan tersebut diajukan bantahan oleh Terlawan I yang menyampaikan bahwa : Terlawan II adalah berbadan usaha CV dan Terlawan III selaku persero Aktif /Direktur dari Terlawan II adalah Debitur Terlawan I yang telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sesuai perjanjian dibawah ini :

- Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 106 tanggal 28 Nopember 2018

Halaman 40 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



yang dibuat oleh dan di hadapan Kukuh Muljo Rahardjo SH, Notaris di Surabaya dengan plafond Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan atau selambat-lambatnya pada tanggal 28 Nopember 2019 kredit wajib harus sudah dilunasi **(alat bukti T – 1)** :

untuk menjamin pelunasan kredit dari Terlawan II tersebut Terlawan IV yang juga selaku pesero komanditer dari Terlawan II menyerahkan agunan sebagai jaminan kredit Terlawan II/Terlawan III berupa :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan Kota Surabaya **(alat bukti T1 – 2)** berikut tanah dan bangunan yang berdiri di atas nya yang terletak di jalan Indrapura nomor 32-B Surabaya ;

Yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 00625/2019 tertanggal 13 Februari 2019 **(alat bukti T1 – 3)** berdasarkan Akta Pemberian

Hak Tanggungan Nomor : 126/2018**(alat bukti T1 – 4)** :

- Seiring berjalannya waktu, Terlawan II/Terlawan III mengalami kesulitan dalam pembayaran kreditnya sehingga terhadap Terlawan II/Terlawan III telah wanprestasi dan kreditnya kepada Terlawan I telah macet saat ini Selanjutnya Terlawan I telah memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Terlawan II untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Terlawan I sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan sebagai berikut :

1. Surat Peringatan Pertama No. B.365/KC-IX/ADK/01/2021 tgl 20 Januari 2021 **(alat bukti T1 – 5)**;
2. Surat Peringatan Kedua No. 552/KC-IX/ADK/01/2021 tgl 27 Januari 2021 **(alat bukti T1 – 6)**;
3. Surat Peringatan Ketiga No. B.713/KC-IX/ADK/02/2021 tgl 04 Februari 2021 **(alat bukti T1 – 7)**.

yang pada intinya meminta dan memberikan kesempatan kepada Terlawan II/Terlawan III untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya yang tertunggak kepada Terlawan I.

Menimbang, bahwa dengan adanya bantahan tersebut baik Pelawan maupun Terlawan I harus membuktikan dalil yang disampaikan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pelawan mengajukan bukti Surat tertanda P- 1 sampai dengan tertanda P- 4 dan tidak ada Saksi yang diajukan ke persidangan, sedangkan Terlawan I mengajukan



bukti tertanda T1- 1 sampai dengan tanda bukti tertanda T1 – 12 juga tidak ada Saksi yang diajukan ke persidangan.

Menimbang, bahwa terhadap bukti- bukti yang diajukan masing-masing pihak diatas akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Pelawan hanya berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak ditunjukkan aslinya oleh Kuasa hukum Pelawan, setelah dicermati bukti tersebut ternyata tidak ada satupun yang menunjukkan adanya bukti bahwa Pelawan adalah salah satu ahli waris dari almarhum PRAWIRAHADI TJANDRA yang mempunyai hak waris atas Obyek Sengketa yang telah diajukan lelang oleh Terlawan I pada Terlawan V.

Sedangkan bukti yang diajukan Terlawan I merupakan bukti yang sah yang dapat menjelaskan bahwa : Adanya hubungan hutang-piutang antara Terlawan I dan Terlawan II dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No.106 tanggal 28 Nopember 2018 sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 438/Kel. Krembangan Selatan seluas 55 m2 atas nama Indi Soebardi Tjandra (Terlawan IV)., lalu oleh Terlawan I SHM. yang menjadi jaminan tersebut diletakkan hak tanggungan dengan Akta Hak Tanggungan No. 126/2018 tertanggal 14 Desember 2018 dan dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I no. 00625/2019 tertanggal 13 Februari 2019, karena terjadi kemacetan pembayaran angsuran maka dilakukan peringatan dengan dikirimkan Surat Peringatan sampai 3 kali pada Terlawan II, namun Terlawan II tidak dapat menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang ditentukan, sehingga Terlawan I berpendapat bahwa Terlawan II dalam keadaan wanprestasi, sehingga dengan diletakkannya Hak Tanggungan pada Sertifikat yang dijaminan tersebut, maka Terlawan I berhak mengajukan lelang pada Terlawan V atas obyek perkara, dan dilaksanakan lelang pada tanggal 13 Nopember 2023 dan berdasarkan risalah lelang ternyata tidak ada peminatnya sehingga tidak laku.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya, dan Terlawan I berhasil membuktikan dalil bantahannya.

Menimbang, bahwa karenanya Majelis menganggap bahwa Pelawan bukanlah Pelawan yang baik dan jujur, akibatnya petitum Gugatan Pelawan angka 2 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pelawan diatas bahwa Pelawan mempunyai hak waris atas Obyek sengketa dan ternyata Pelawan tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil tersebut, maka petitum Gugatan Pelawan angka 3 haruslah pula ditolak.

Menimbang, bahwa karena Pelawan tidak mempunyai hak apapun terhadap Obyek lelang maka Pelawan tidak berhak mengajukan permohonan penangguhan lelang atau untuk menghalang-halangi Terlawan V dalam melaksanakan proses lelang atas Obyek sengketa, sehingga petitum Gugatan Perlawanan angka 4, 5 dan angka 6 haruslah ditolak pula.

Menimbang, bahwa karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya pada pokok permasalahan yang diajukan, maka petitum 7 dan angka 8 pada gugatan perlawanannya tentu tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa dari hasil semua yang dipertimbangkan diatas, ternyata petitum gugatan Pelawan dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Pelawan dipihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dengan adanya gugatan perlawanan yang diajukannya, yang mana jumlahnya disampaikan dalam Amar Putusan ini.

Mengingat peraturan yang bersangkutan khususnya pasal 195 ayat 6 dan ayat 7 HIR;

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Pelawan ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.7.460.000,- (tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa tanggal 5 November 2024, oleh kami : Titik Budi Winarti, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Djuanto, S.H., M.H. dan Antyo Harri Susetyo, S.H. masing-masing sebagai Hakim anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1347/Pdt.Bth/2023/PN Sby, tanggal 7 Maret 2024, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari **Selasa tanggal 19 November 2024** oleh Hakim Ketua yang dihadiri Hakim - Hakim anggota tersebut dengan dibantu oleh I Wayan Soedarsana W, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Pengadilan Negeri Surabaya serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur

Halaman 43 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e-litigasi terdaftar masing-masing Kuasa Pelawan melalui email jamalabdulnasir_sh@yahoo.co.id, Kuasa Terlawan I melalui email arifmuchammad.am@gmail.com, Kuasa Terlawan V melalui email hi.kpkn1.sby@gmail.com, Kuasa Turut Terlawan melalui email suhardono01@atrbpn.go.id, sedangkan untuk pihak Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV melalui surat tercatat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. Djuanto, S.H., M.H.

Titik Budi Winarti, S.H., M.H.

2. Antyo Harri Susetyo, S.H.

Panitera Pengganti,

I Wayan Soedarsana W, S.H. M.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses (ATK)	: Rp. 95.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp 7.245.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp. 70.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. Meterai	: Rp. 10.000,-
+	
Jumlah	: Rp 7.460.000,-
(tujuh juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);	

Halaman 44 Putusan No. 1347/Pdt.Bth/2023/PN.Sby