



**PUTUSAN**

Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DJIE YIT BEY, Perempuan, NIK Nomor 12.5628.710846.0001, lahir di Bajawa, tanggal 31 Agustus 1946, umur 77 Tahun, agama Katholik, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, belum kawin, beralamat di Darmo Harapan Utara 3/EO-14, RT/RW. 004/004, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh : Janaek Situmeang, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "Janaek Situmeang & Partners", yang beralamat Kantor di Plaza Segi 8, Kav. A-875, Lt.1, Jl. Raya Pattimura, Sukomanunggal, Kota Surabaya 60189, email: jsplawoffice9@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2023, yang selanjutnya disebut sebagai ..... Penggugat

**M E L A W A N :**

1. Elisabeth Suryadharma, beralamat: Jl. Kelimutu, RT/RW. 033/007, Kel/Desa. Kelimutu, Kecamatan Ende Tengah, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai ....Tergugat ;
2. PT. Mitra Multi Karya, dahulu berkedudukan di Jl. Tebet Raya No. 2A Lt. 1, RT. 13/RW. 13, Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dan sekarang beralamat di Jl. Dharmahusada Permai 8/17, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat I ;
3. PT. Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur (Bank NTT), berkedudukan di Jl. W.J. Lalamentik No. 102, Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai .... Turut Tergugat II;

Hal 1 dari 54 Putusan No 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya (KPKNL Surabaya), berkedudukan di Jl. Indrapura No. 5, Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat III ;
5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember (KPKNL Jember), berkedudukan di Jl. Slamet Riyadi No. 344A, Patrang, Jember, selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat IV
6. Kantor Pengurusan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL Kupang), berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai 4, Jl. Frans Seda, Kota Kupang. Selanjutnya disebut sebagai ..... Turut Tergugat V.

Pengadilan Negeri Tersebut ;

- Membaca surat-surat dan risalah-risalah dalam perkara ini ;
- Mendengar keterangan Saksi-Saksi ;
- Mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 31 Agustus 2023, yang telah didaftarkan secara E Court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 September 2023, dibawah Register Nomor: 903/Pdt.G/2023/PN.Sby, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 5 September 2017 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT sepakat membuat dan menandatangani perjanjian dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 sebesar Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah) yang akan digunakan sebagai tambahan modal usaha milik TERGUGAT;
2. Bahwa uang pinjaman tersebut telah diberikan kepada TERGUGAT oleh PENGUGAT secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 5 September 2017 senilai Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah), kemudian pada tanggal 5 Oktober 2017 senilai Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah), dan terakhir pada tanggal 5 November 2017 senilai Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) sesuai dengan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017;
3. Bahwa sesuai dengan perjanjian, untuk menjamin pembayaran utang atau pengembalian uang pinjaman kepada PENGUGAT, TERGUGAT berjanji

Hal 2 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan memberikan jaminan berupa sertifikat-sertifikat Asli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat (2) Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017, setelah PENGUGAT memberikan uang pinjaman tahap terakhir;

4. Bahwa sesuai Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017, TERGUGAT sudah harus mengembalikan uang pinjaman kepada PENGUGAT paling lambat tanggal 5 September 2018, namun sampai saat ini TERGUGAT belum juga mengembalikan uang pinjaman, bahkan sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran kepada PENGUGAT;
5. Bahwa sampai dengan saat ini juga TERGUGAT belum menyerahkan sertifikat-sertifikat Asli tersebut kepada PENGUGAT. Namun, TERGUGAT pernah memberikan fotocopy sertifikat-sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut kepada PENGUGAT. Selama ini PENGUGAT tidak terlalu mempersoalkan hal tersebut dan masih memberikan kesempatan kepada TERGUGAT, dengan alasan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT masih ada hubungan keluarga dan harapannya PENGUGAT akan saling menjaga kepercayaan;
6. Bahwa ternyata meskipun PENGUGAT telah memberikan kesempatan dalam waktu yang cukup lama kepada TERGUGAT untuk melaksanakan prestasinya, namun TERGUGAT tetap saja tidak melaksanakan prestasinya sama sekali. Dan, pada akhirnya PENGUGAT menyampaikan Surat Teguran/Peringatan sebanyak 2 (dua) kali yaitu Surat Teguran/Peringatan tertanggal 7 September 2020 dan Surat Teguran/Peringatan II tertanggal 30 September 2020 secara langsung dan diterima oleh TERGUGAT, dengan maksud mengingatkan TERGUGAT agar segera melaksanakan prestasinya yaitu melakukan pembayaran pengembalian uang pinjaman, namun TERGUGAT tetap saja tidak melaksanakan prestasinya;
7. Bahwa sesuai Pasal 5 Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017, apabila dalam pelaksanaan perjanjian timbul perselisihan, PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah lagi yaitu di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya untuk penyelesaiannya. Dengan demikian, beralasan hukum apabila PENGUGAT mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Surabaya;
8. Bahwa dewasa ini, PENGUGAT mendapatkan informasi bahwa seluruh aset-aset yang telah dijamin TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagai

Hal 3 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan pengembalian uang pinjaman, ternyata akan dilelang oleh Turut Tergugat II melalui TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V, karena aset-aset yang telah terlebih dulu dijaminakan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman, kemudian diagunkan kembali oleh TURUT TERGUGAT I untuk mendapatkan kredit dari TURUT TERGUGAT II. Oleh karena TURUT TERGUGAT I tidak dapat membayar kredit/utangnya yang jatuh tempo, sehingga dimohonkan lelang oleh TURUT TERGUGAT II;

9. Bahwa terhadap rencana TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V melaksanakan pelelangan terhadap aset-aset yang telah terlebih dulu dijaminakan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman, yang kemudian diagunkan kembali oleh TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II, adalah beralasan hukum untuk dibatalkan, karena PENGGUGAT sebagai pihak lain yang juga memiliki hak atau kepentingan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf C Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

10. Bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT yang sama sekali tidak melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian, hal itu sudah membuktikan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji kepada PENGGUGAT, sehingga mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian. Sehingga, TERGUGAT wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT, sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPPerdata, yang menyatakan:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya ”

11. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji yang telah dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang Pinjaman yang belum dikembalikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah).

Hal 4 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



2. Bunga atas uang Pinjaman dengan rincian sebagai berikut:
  - Pengenaan bunga adalah sejak tanggal jatuh tempo pengembalian uang pinjaman yaitu tanggal 5 September 2018 sampai dengan sekarang, sehingga sudah 5 tahun.
  - Sesuai Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017, besar bunga yang disepakati adalah 5% per tahun.

Maka, Bunga atas uang Pinjaman adalah  $5\% \times \text{Rp } 6.000.000.000 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp } 1.500.000.000,-$  (satu milyar lima ratus juta rupiah).

3. Biaya yang dikeluarkan PENGUGAT untuk mengurus perkara ini adalah sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

12. Bahwa untuk menjamin pemenuhan hak-hak PENGUGAT untuk memperoleh penggantian biaya, rugi dan bunga, serta menjamin terlaksananya putusan dalam perkara a quo sehingga gugatan ini tidak menjadi sia-sia (illusioner), maka dengan ini PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap aset-aset yang telah dijaminan TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman, berupa;

12.1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3650/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 29-07-2017 No. 01116/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02414, luas 401 M2 atas nama Yandi Dharmawan.

12.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3652/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 28-09-2017 No. 01115/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02425, luas 28 M2 atas nama Yandi Dharmawan.

12.3. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai II/V-236, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3198/Kelurahan Mulyorejo, Gambar Situasi tanggal 5-5-1993 No. 4898/1993, NIB 12.30.22.01.07357, luas 450 M2 atas nama Cahyo Santoso.

Hal 5 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12.4. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. R.W. Mongindisi, Kelurahan Rukan Lima, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Rukan Lima, Surat Ukur tanggal 25-07-2008 No. 13/Rukan Lima/2008, NIB 24.08.07.02.00679, luas 1.423 M2 atas nama Arnoldus Dharmawan.
- 12.5. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pasar No. 2, Kelurahan Mbongawani, Kecamatan Ende, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Kelurahan Mbongawani, Surat Ukur tanggal 23-10-1991 No. 755/1991, luas 184 M2 atas nama Elisabeth Surya Dharma.
- 12.6. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mendut No. 59, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1409/Kelurahan Tamanbaru, Surat Ukur tanggal 05-09-2014 No. 00047/Tamanbaru/2014, NIB 12.37.16.17.01716, luas 579 M2 atas nama 1. Setyonoto, 2. Susanna Setyo Gani.
- 12.7. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sayu Wiwit No. 11, Desa Temenggungan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Desa Temenggungan, Surat Ukur tanggal 08-05-2018 No. 00009/Temenggungan/2018, NIB 12371611.00683, luas 292 M2 atas nama Sri Gandini.
- 12.8. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cluring, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2213/Desa Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 19-11-2008 No.00061/2006, NIB 12.37.03.05.02138, luas 408 M2 atas nama Budi Santoso.
13. Bahwa untuk menghindari TERGUGAT akan ingkar dan lalai untuk melaksanakan isi putusan perkara a quo setelah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan ini;

Hal 6 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg J.o Pasal 180 ayat (1) HIR, maka PENGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;
15. Bahwa oleh karena PENGUGAT dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang benar, maka layak jika TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian peristiwa dan fakta hukum pada dalil-dalil diatas, kiranya yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

- Memerintahkan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas obyek lelang, sebagai berikut:
  1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3650/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 29-07-2017 No. 01116/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02414, luas 401 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
  2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3652/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 28-09-2017 No. 01115/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02425, luas 28 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
  3. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai II/V-236, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3198/Kelurahan Mulyorejo, Gambar Situasi tanggal 5-5-1993 No. 4898/1993, NIB 12.30.22.01.07357, luas 450 M2 atas nama Cahyo Santoso.
  4. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. R.W. Mongindisi, Kelurahan Rukan Lima, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik

Hal 7 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 812/Kelurahan Rukan Lima, Surat Ukur tanggal 25-07-2008 No. 13/Rukan Lima/2008, NIB 24.08.07.02.00679, luas 1.423 M2 atas nama Arnoldus Dharmawan.

5. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pasar No. 2, Kelurahan Mbongawani, Kecamatan Ende, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Kelurahan Mbongawani, Surat Ukur tanggal 23-10-1991 No. 755/1991, luas 184 M2 atas nama Elisabeth Surya Dharma.
6. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mendut No. 59, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1409/Kelurahan Tamanbaru, Surat Ukur tanggal 05-09-2014 No. 00047/Tamanbaru/2014, NIB 12.37.16.17.01716, luas 579 M2 atas nama 1. Setyonoto, 2. Susanna Setyo Gani.
7. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sayu Wiwit No. 11, Desa Temenggungan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Desa Temenggungan, Surat Ukur tanggal 08-05-2018 No. 00009/Temenggungan/2018, NIB 12371611.00683, luas 292 M2 atas nama Sri Gandini.
8. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cluring, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2213/Desa Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 19-11-2008 No.00061/2006, NIB 12.37.03.05.02138, luas 408 M2 atas nama Budi Santoso.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 sah menurut hukum dan mengikat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan wanprestasi/ingkar janji terhadap PENGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGUGAT dengan rincian sebagai berikut:
  - 4.1. Uang Pinjaman yang belum dikembalikan TERGUGAT kepada PENGUGAT sebesar Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah).

Hal 8 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.2. Bunga atas uang Pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah).
- 4.3. Biaya yang dikeluarkan PENGUGAT untuk mengurus perkara ini adalah sebesar Rp 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah).
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan terhadap aset-aset yang telah dijaminkan TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman, berupa:
  - 5.1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3650/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 29-07-2017 No. 01116/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02414, luas 401 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
  - 5.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3652/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 28-09-2017 No. 01115/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02425, luas 28 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
  - 5.3. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai II/V-236, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3198/Kelurahan Mulyorejo, Gambar Situasi tanggal 5-5-1993 No. 4898/1993, NIB 12.30.22.01.07357, luas 450 M2 atas nama Cahyo Santoso.
  - 5.4. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. R.W. Mongindisi, Kelurahan Rukan Lima, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Rukan Lima, Surat Ukur tanggal 25-07-2008 No. 13/Rukan Lima/2008, NIB 24.08.07.02.00679, luas 1.423 M2 atas nama Arnoldus Dharmawan.
  - 5.5. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pasar No. 2, Kelurahan Mbongawani, Kecamatan Ende, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal 9 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 164/Kelurahan Mbongawani, Surat Ukur tanggal 23-10-1991 No. 755/1991, luas 184 M2 atas nama Elisabeth Surya Dharma.
- 5.6. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mendut No. 59, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1409/Kelurahan Tamanbaru, Surat Ukur tanggal 05-09-2014 No. 00047/Tamanbaru/2014, NIB 12.37.16.17.01716, luas 579 M2 atas nama 1. Setyonoto, 2. Susanna Setyo Gani.
- 5.7. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sayu Wiwit No. 11, Desa Temenggungan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Desa Temenggungan, Surat Ukur tanggal 08-05-2018 No. 00009/Temenggungan/2018, NIB 12371611.00683, luas 292 M2 atas nama Sri Gandini.
- 5.8. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cluring, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2213/Desa Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 19-11-2008 No.00061/2006, NIB 12.37.03.05.02138, luas 408 M2 atas nama Budi Santoso.
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding maupun kasasi dari TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT;
8. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT agar mentaati dan mematuhi putusan perkara ini;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan,

- Untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya :Janaek Situmeang, SH ;

Hal 10 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat datang menghadap kuasanya Y. Yoyok Wijaya, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Y.Yoyok Wijaya, SH & Rekan, berkedudukan di Jl Raya Lontar Kulon No. 88, Sambikerep (nama baru Jl.Raya Kuwukan No. 88 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9-10-2023 Nomor 5399/HK/X/2023 ;
- Turut Tergugat I tidak hadir menghadap dipersidangan, dan kepadanya telah dilakukan pemanggilan sebagaimana relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2309060198991, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2310090196169, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 6 November 2023, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2311130206961, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2312180185764 yang telah dibacakan didepan persidangan, namun tidak hadir menghadap atau mengirimkan wakilnya yang sah ;
- Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya 1. Donny Rivers Messah, 2.Arnold Ricky Latuparissa, 3. John Y. Y. Saban, 4. Antonius R. Matutina, 5.Denny Christian Dathan, dan 6. Joseph Hutapara Passar, para Pegawai PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur, berkedudukan di Jl WJ Lalamentik No 102 Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 142/DIR-CSL/IX/2023 tanggal 21 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9-10-2023 Nomor 5374/HK/X/2023, serta kuasanya Apolos Djara Bonga, SH dan Danur Vilano, SH MH, Para Advokat berkantor di Rasuna Office Park Lt 1 Ruang DO-1, Jl Rasuna Sahid Kuningan, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 143/DIR-CSL/IX/2023 tanggal 21 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9-10-2023 Nomor 5374/HK/X/2023 ;
- Turut Tergugat III datang menghadap kuasanya 1. Tunggul Yuniarto 2. Diana Sari, 3. Mohamad Abdul Rochim, 4. Grace Teguh Kinanti, 5. Khoirul Muslihah, 6. Rully Setiabudi, 7. Rita Kartika Wardani dan 8. Galuh Mafaela Mutiara Sujak, para Pelaksana pada KPKNL Surabay, beralamat di Jl Indrapura No. 5 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-156/MK.6/WKN.10/2023 tanggal 18 September 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5-10-2023 Nomor 5353/HK/X/2023 ;

Hal 11 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Tergugat IV tidak hadir menghadap dipersidangan, dan kepadanya telah dilakukan pemanggilan sebagaimana relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2309060203658, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2310090196384, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2310090196384 melalui pos tercatat no resi P2311130206664, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2312180185621 yang telah dibacakan didepan persidangan, namun tidak hadir menghadap atau mengirimkan wakilnya yang sah ;
- Turut Tergugat V tidak hadir menghadap dipersidangan, dan kepadanya telah dilakukan pemanggilan sebagaimana relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2309060203807, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2310090196292, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2310090196384 melalui pos tercatat no resi P2311130206536, relaas panggilan Nomor 903/Pdt.G/2023/PN Sby melalui pos tercatat no resi P2312180185175 yang telah dibacakan didepan persidangan, namun tidak hadir menghadap atau mengirimkan wakilnya yang sah ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dan juga memberikan kesempatan para pihak untuk menggunakan proses mediasi sebagaimana Perma Nomor 1 tahun 2016, dengan mediator Suparno, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, namun sesuai pernyataan Hakim Mediator tanggal 18 Desember 2023, ternyata usaha tersebut tidak berhasil, oleh karena itu perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada isi Gugatannya

Menimbang, bahwa kedua belah pihak dalam perkara ini sepakat menempuh persidangan secara e-litigasi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut **Kuasa Tergugat** telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 24 Januari 2024, sebagai berikut

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT membenarkan seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam perkara aquo, kecuali terhadap dalil-dalil yang disangkal dengan tegas oleh TERGUGAT;

Hal 12 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar TERGUGAT berhutang kepada PENGGUGAT senilai Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017;
3. Bahwa benar pula TERGUGAT belum membayar sama sekali seluruh utang tersebut kepada PENGGUGAT sampai dengan saat ini dikarenakan kesulitan keuangan;
4. Bahwa benar terhadap utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT, TERGUGAT berjanji akan memberikan jaminan sebanyak 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017. Akan tetapi, sampai dengan saat ini justru 8 (delapan) sertifikat tersebut tidak pernah TERGUGAT berikan kepada PENGGUGAT, disebabkan usaha TERGUGAT mengalami kesulitan keuangan sehingga membutuhkan modal yang sangat besar agar usaha dimaksud dapat bangkit dan pulih kembali;
5. Bahwa justru sebanyak 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan diagunkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk memperoleh kredit melalui TURUT TERGUGAT I yang notabenenya merupakan perusahaan milik keluarga TERGUGAT dengan maksud agar usaha/perusahaan milik keluarga dimaksud dapat bangkit dan pulih kembali. Dan, ternyata tidak sesuai yang diharapkan. Bahkan, usaha/perusahaan milik keluarga tersebut semakin kesulitan karena merugi akibat gagal mendapatkan proyek;
6. Bahwa sampai dengan saat ini TERGUGAT masih berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT, dengan cara menebus satu per satu dari 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan yang diagunkan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II, selanjutnya 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut akan diserahkan kepada PENGGUGAT;
7. Bahwa upaya menebus satu per satu dari 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, telah disampaikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II, akan tetapi TURUT TERGUGAT II tidak bersedia dengan cara menebus satu per satu dan meminta agar pelunasan secara keseluruhan. Dan, permintaan TURUT TERGUGAT II tersebut tidak dapat dipenuhi karena memang dalam kesulitan keuangan;
8. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam kesulitan keuangan, mohon agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, agar tuntutan PENGGUGAT atas biaya, rugi dan bunga tidak

Hal 13 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebankan kepada TERGUGAT guna mengurangi beban yang harus ditanggung oleh TERGUGAT;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, TERGUGAT dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Gugatan PENGGUGAT;
- Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II agar memberikan kesempatan kepada TURUT TERGUGAT I membayar kredit/utang dengan cara menebus satu per satu dari 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan yang menjadi barang jaminan;
- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut **Kuasa Turut Tergugat II** telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 24 Januari 2024, sebagai berikut

## I. KOMPETENSI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa perihal gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi yang tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat II namun didalam materi gugatannya point 9 menyatakan "Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V melakukan pelelangan terhadap aset-aset yang telah terlebih dahulu dijamin Tergugat kepada Penggugat sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman yang kemudian digunakan kembali oleh Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II adalah beralasan hukum untuk dibatalkan, karena Penggugat sebagai pihak lain yang juga memiliki hak atau kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang"; dan juga pada Halaman 7 gugatan Penggugat dalam PROVISI "Memerintahkan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk membatalkan Pelaksanaan Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) atas obyek lelang sebagai berikut (1 s.d. 8);
2. Bahwa berdasarkan materi gugatan seperti tersebut diatas dalil tersebut berkaitan dengan kompetensi pembatalan pelelangan jaminan maka

Hal 14 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya seperti yang diatur dalam Pasal 134 HIR dan Pasal 160 Rbg serta Pasal 132 RV yang menyatakan bahwa 'Apabila Majelis Hakim tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara walaupun tidak ada tangkisan Majelis Hakim oleh karena jabatannya berkewajiban untuk menyatakan dirinya tidak berwenang'.

3. Bahwa kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal

47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Ke dua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara; Ada pun yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (10) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan ke dua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat mau pun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Ke dua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur tentang seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha yang disengketakan itu dinyatakan Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman

Hal 15 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad);

6. Bahwa permasalahan dalam dalil gugatan Penggugat point 9 tersebut dimana Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V adalah Badan Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) dimana sengketa tersebut adalah perbuatan pelelangan pada saat melaksanakan penyelenggaraan Negara maka hal tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara;

Berdasarkan alasan tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan dan menyatakan :

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Turut Tergugat II seluruhnya;
  2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
  3. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor : 903/Pdt.G/2023/PN.Sby;
  4. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili Perkara tersebut;
  5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang adil menurut hukum.

## II. EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Obscur Libel

- a. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta tidak memenuhi syarat formal (Omduidelijk).

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatan dan tidak menjelaskan Dasar Fakta (Feitelijke Gronden), gugatan wanprestasi yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Turut Tergugat II, alasan Penggugat tidak logis dimana perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat melibatkan Turut Tergugat II dan juga melibatkan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V serta

Hal 16 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



Penggugat meminta untuk membatalkan proses pelelangan aset jaminan yang dijamin pada Turut Tergugat II;

- b. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun surat gugatan sehingga apabila dicermati dengan seksama dengan jelas diketahui dalam posita/Fundamentum Petendi Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci antara wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum yang berindikasi Pidana yang dilakukan oleh Tergugat secara spesifik;
- c. Bahwa hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat sudah lama terjadi yaitu sejak Tahun 2017, kemudian seolah-olah baru sadar di Tahun 2023 setelah jaminan yang dijamin kepada Turut Tergugat II dalam proses pelelangan; alasan dalil gugatan Penggugat tersebut tidak masuk dalam logika hukum mau pun alasan hukum;
- d. Bahwa Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449 menyatakan "Posita atau Fundamentum Petendi tidak menjelaskan dasar hukum (Rechts Grond) dan peristiwa yang mendasari gugatan, bisa juga dasar hukum jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (Fetelijke grond), dalil gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bapaalde conclusie)", oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa hukum yang mendasari gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga patutlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan Eksepsi tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan tersebut kabur (Obscuur Libel).

## 2. Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Tergugat (Plurium Litis Consortium)

- a. Bahwa kedudukan Notaris yang berkompeten dalam membuat akta Perjanjian Kredit dimana Notaris adalah Pejabat yang berwenang membuat akta Notaris, akta Notaris tersebut memiliki kepastian hukum dalam pembuktian tentang isi akta;

Hal 17 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II dan obyek jaminan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah merupakan bukti autentik yang sempurna;

Dengan tidak dilibatkannya pihak Notaris sebagai Pihak Tergugat oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium); oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Bahwa karena obyek jaminan adalah tanah dan bangunan maka seharusnya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) diikutsertakan sebagai Subyek Tergugat, tetapi dalam gugatan Penggugat pihak Badan Pertanahan Nasional tidak diikutsertakan sebagai Subyek Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat Kurang Pihak maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan EKSEPSI tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menyatakan Putusan Eksepsi sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya (Onzeget) dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelikk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Jawaban Turut Tergugat II Adalah bagian tidak terpisahkan dari Eksepsi ;

### III. JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Bahwa Jawaban dalam Pokok Perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi Turut Tergugat II diatas;

1. Turut Tergugat II Menolak dengan tegas semua Dalil Penggugat terkecuali hal-hal yang nyata dan tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa point 1 s.d. point 4 dalil gugatan Penggugat tidak ada relevansi hukum dengan Turut Tergugat II, dalil tersebut tidak ada koneksitas dengan point 9 dalil gugatan Penggugat dimana dalam point 3 dinyatakan Tergugat berjanji akan memberikan jaminan berupa sertifikat asli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Ayat (2) Surat Perjanjian Utang Piutang per tanggal 5 September 2017 setelah Penggugat memberikan pinjaman tahap terakhir; perlu kami tegaskan

Hal 18 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari dalil tersebut TERGUGAT BERJANJI AKAN MEMBERIKAN JAMINAN, hal ini Tergugat baru berjanji dan jaminan tidak diserahkan oleh Tergugat; Yang menjadi pertanyaan yang tidak masuk dalam logika hukum Kenapa setelah 6 (enam) tahun berjalan dan setelah proses lelang baru Penggugat mengajukan gugatan tersebut; karena tidak cukup beralasan hukum dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

3. Bahwa dalam point 5 dan point 6 dalil Penggugat adalah tidak logis menurut hukum, oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak karena tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat II;
4. Bahwa dalam point 7 dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dimana gugatan wanprestasi digabung dengan dalil pembatalan lelang dimana kewenangan pembatalan lelang tersebut masuk dalam kualifikasi Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Bahwa Penggugat melakukan penggabungan gugatan (samenvoging van vordering) dimana penggabungan 2 (dua) perkara hanya dapat dilakukan bila ada koneksitas atau hubungan hukum dalam gugatan; dalam gugatan Penggugat tidak ada hubungan koneksitas antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V; oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak karena gugatan tersebut kabur (Obscuur Libel);
5. Bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat dalam Provisi meminta agar Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk menaatinya, gugatan tersebut diluar logika hukum dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;
6. Bahwa pada point 11 dalil gugatan Penggugat adalah tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat II;
7. Bahwa pada point 12 dalil gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak karena ada hak privilege yang secara hukum semua obyek yang menjadi jaminan dalam Perjanjian kredit antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dijamin oleh hukum dan mempunyai kepastian hukum, oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak, karena sesuai dengan Pasal 10 Ayat (1)

Hal 19 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



Undang-undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

8. Bahwa pada point 13 dalil gugatan Penggugat tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat II, hal ini membuktikan gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur, oleh karenanya haruslah ditolak;
9. Bahwa dalam point 14 dalil gugatan Penggugat haruslah ditolak karena bertentangan dengan hukum;
10. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat bertentangan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara; Harta kekayaan milik Negara/Daerah tidak bisa disita oleh Pengadilan, oleh karenanya permohonan tersebut haruslah ditolak;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan hukum karena tidak ada hubungan kausal antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memutuskan dalam Amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak permohonan PROVISI Penggugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya (Onzeget) dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelike Verklaard);

Hal 20 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat, ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang adil menurut hukum (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut **Kuasa Turut Tergugat III** telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 22 Januari 2024, sebagai berikut

### DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

#### Eksepsi Obscuur Libel / Gugatan Kabur

- a. Bahwa sebagaimana posita Penggugat gugatan a quo terkait gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, dimana sebelumnya mereka membuat perjanjian Utang Piutang tanggal 5 September 2017 antara Penggugat dengan Tergugat.
- b. Bahwa dalil-dalil selanjutnya Penggugat menjelaskan lebih rinci kesepakatan-kesepakatan hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat, namun sampai batas waktu pemenuhan prestasi, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sehingga timbul wanprestasi dari Tergugat.
- c. Bahwa tiba-tiba Penggugat mengaitkan dengan para Turut Tergugat dengan meminta untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek jaminan, dimana antara Penggugat dan para Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum sama sekali, sehingga alasan yang digunakan sangat mengada-ada yang menunjukkan adanya itikat tidak baik dari Penggugat dan Tergugat.
- d. Bahwa esensi gugatan Penggugat adalah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang seharusnya Penggugat meminta pemenuhan prestasi kepada Tergugat, namun petitum Penggugat memintakan pembatalan lelang kepada para Turut Tergugat.
- e. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.
- f. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan

Hal 21 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

g. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan bahwa “...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”.

h. Bahwa karena gugatan inkonsisten antara posita dan petitum maka gugatan Penggugat menjadi cacat formil, oleh karena itu cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard). Dalam Yurisprudensi MARI No.216K/SIP/1974 tanggal 27 Maret 1975 No 1424k/SIP/1975 tanggal 06 Juni 1976 jo. 878K/SIP/1977 tersebut yang menyatakan “ bahwa tidak diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formal”.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat , kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

#### Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara A Quo

2. Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat II selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.

3. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 24 tanggal 27 Maret 2019 beserta segala perubahan maupun addendumnya Turut Tergugat II telah memberikan kredit modal kerja kepada Turut Tergugat I dengan menjaminkan tanah dan bangunan antara lain berada di kota Surabaya berupa:

a. Sebidang tanah dan bangunan dalam SHGB No. 3650/Kel. Jeruk, luas 401 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 No.24, Surabaya, atas nama Yandi Dharmawan;

Hal 22 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebidang tanah dan bangunan dalam SHGB No. 3652/Kel. Jeruk, luas 28 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 No.24, Surabaya, atas nama Yandi Dharmawan;
- c. Sebidang tanah dan bangunan dalam SHM No.3198/Kel. Mulyorejo, luas 450 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Dharmahusana Permai II/V-236, Surabaya, atas nama Cahyo Santoso;
4. Bahwa terhadap objek perkara a quo, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.5389/2019 tanggal 21 Oktober 2019 dan No.5313/2019 tanggal 15 Oktober 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 92/2019 tanggal 19 Juli 2019.
5. Bahwa perjanjian kredit tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat semua pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
6. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Turut Tergugat I/Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
7. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur belum menyelesaikan kreditnya kepada Turut Tergugat II sesuai yang diperjanjikan, maka Debitur telah diberikan teguran secara tertulis dan patut oleh Turut Tergugat II.
8. Bahwa oleh karena Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Turut Tergugat II meskipun telah diperingatkan secara patut, maka Turut Tergugat II selaku Kreditur secara tertulis menyatakan dalam surat pernyataan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi.
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Turut Tergugat II melalui suratnya No. 119/KCK-KRD/V/2023 tanggal 16 Mei 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, mengajukan permohonan lelang

Hal 23 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada KPKNL Surabaya in casu Turut Tergugat III atas agunan/jaminan kredit Turut Tergugat I;

10. Bahwa hal tersebut juga berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
11. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara a quo dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 92/2019 tanggal 19 Juli 2019 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".
12. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, Turut Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

Hal 24 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



13. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat III kemudian memverifikasi kelengkapan berkas dan kebenaran secara legal formal.
14. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat III telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka Turut Tergugat III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-3652/KNL.1001/2023 tanggal 19 Juni 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.
15. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 03 Juli 2023 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 18 Juli 2023 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.
16. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I melalui surat No. 212/KCK-KRD/VI/2023 tanggal 26 Juni 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan.
17. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 34972/2023 tanggal 21 Juli 2023 yang menjelaskan bahwa SHGB No. 03650 Kel. Jeruk, Surabaya, dan SHM No. 05313, Kel. Jeruk, Surabaya keduanya atas nama Yandi Dharmawan, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 05389/2019 dan No. 05313/2019 di PT. BPD Nusa Tenggara Timur.
18. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 1 Agustus 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1518/45/2023, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran.

Hal 25 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
20. Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".
21. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1041:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1518/45/2023 tanggal 1 Agustus 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").

Tentang Gugatan dari Pihak Ketiga Terhadap Rencana Pelaksanaan Lelang

Pasal 6 UUHT

22. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan lelang beralasan hukum untuk dibatalkan karena adanya gugatan dari pihak lain yang memiliki hak atau kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf C PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang "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";
23. Bahwa gugatan yang dimaksud dalam pasal 39 huruf C tersebut terkait kepemilikan objek lelang, artinya pihak lain yang mengajukan gugatan harus memiliki bukti kepemilikan yang sah selain dokumen kepemilikan yang telah diikat dengan hak tanggungan.
24. Bahwa apabila gugatan tersebut tidak didasarkan dokumen kepemilikan sah selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan, belum

Hal 26 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan ke pengadilan dan surat gugatan belum diterima oleh KPKNL  
maka gugatan tersebut tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang.

## Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

25. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita gugatan Penggugat dalam gugatannya angka 7 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, maupun kasasi, maupun upaya hukum lainnya.
26. Bahwa dapat Turut Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
27. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
28. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7

Hal 27 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

29. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

30. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

31. Bahwa demikian halnya dalam perkara a quo, Turut Tergugat I sudah mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Turut Tergugat II, sehingga siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit, hal ini nampak dengan sikap yang ditunjukkan oleh Turut Tergugat I/Debitur dengan tidak mengajukan gugatan, namun malah orang lain yang tidak ada hubungan hukum dengan paara Turut Tergugat mengajukan gugatan atas pelaksanaan lelang objek jaminan milik Turut Tergugat I.

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

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat III;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);

Hal 28 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tindakan Turut Tergugat III melaksanakan lelang telah sesuai ketentuan sehingga Risalah Lelang Nomor 1518/45/2023 tanggal 1 Agustus 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan replik secara elektronik tanggal 7 Februari 2024, kemudian atas Replik tersebut Kuasa Tergugat mengajukan duplik secara elektronik tanggal 20 Februari 2024, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan duplik secara elektronik tanggal 20 Februari 2024 dan Kuasa Turut Tergugat III mengajukan duplik secara elektronik tanggal 20 Februari 2024 ;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), dan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah memberikan Putusan sela tanggal 7 Mei 2024 sebagai berikut :

## MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut Turut Tergugat II .
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan Pemeriksaan Perkara Perdata Nomor : 903/Pdt.G/2023 /PN.Sby. dengan pembuktian .
3. Membebankan biaya perkara pada Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Utang Piutang tanggal 5 September 2017, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Teguran / peringatan kepada Elisabeth Suryadharma tanggal 7 September 2020, diberi tanda bukti P-2
3. Fotokopi sesuai asli Surat Teguran / peringatan II kepada Elisabeth Suryadharma tanggal 30 September 2020, diberi tanda bukti P-3
4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1409 Kel Taman Baru, Surat Ukur tanggal 05-09-2014 No 00047/Tamanbaru/2014 luas 579 M2 atas nama 1 Setyonoto 2. Susanna Setyo Gani, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3198 Kel Mulyorejo, Gambar Situasi tanggal 5-5-1993 No 4898/1993 luas 150 M2 atas nama Cahyo Santoso, diberi tanda bukti P-5 ;

Hal 29 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00812 Kel Rukun Lima, Surat Ukur tanggal 25-07-2006 No 13/Rukun Lima/2006 luas 1.423 M2 atas nama Arnoldus DHarmawan, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00034 Kel Temenggungan, Surat Ukur tanggal 08-05-2018 No 00009/Temenggungan/2018 luas 292 M2 atas nama Sri Gandini, diberi tanda bukti P-7 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti - bukti Surat, Penggugat melalui Kuasanya juga telah mengajukan Saksi - Saksi sebagai berikut :

1. Saksi Hendra Kurniawan, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi bekerja sebagai driver pribadi Penggugat .
  - Bahwa saksi pernah diajak dengan Penggugat untuk ketemu dengan Tergugat, dan sempat cerita ke saksi jika ada utang piutang antara Tergugat dengan Penggugat, saat itu mereka bertemu di restoran, sedangkan saksi tidak satu meja / dimeja yang di belakangnya, sehingga tidak mengetahui persis yang dibicarakan antara Penggugat dan Tergugat ;
  - Bahwa saat itu Penggugat hanya dengan saya, sedangkan Tergugat datang dengan suaminya, tetapi saksi tidak kenal dengan suaminya.;
  - Bahwa saksi melihat penandatanganan perjanjian utang piutang namun untuk lebih detailnya waktu itu Penggugat yang bercerita ke saksi, bahwasanya hari itu mau menemui Tergugat mau tandatangan perjanjian utang piutang ;
  - Bahwa mengenai fisik perjanjian utang piutang itu kebetulan saksi yang membawa dan Saksi membenarkan pernah melihat perjanjian tersebut yang ditunjukkan di depan persidangan (Bukti P-1)
  - Bahwa Penggugat meminta tolong ke saksi untuk jadi saksi terkait permasalahan utang piutang.
  - Bahwa waktu itu saksi yang membawa berkas, dan saksi tanya ke Penggugat, mengenai yang dijadikan jaminan hanya berupa fotokopi sertifikat saja, tanpa asli, dan saat itu dibenarkan Penggugat yang dijadikan jaminan hutang piutang ; .
  - Bahwa waktu itu saksi membawakan dokumen milik Penggugat saat datang di restoran itu, dan penandatanganan perjanjian tersebut

Hal 30 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan di restoran, dan saksi mengetahui sendiri hal itu, karena berada di lokasi ;

- Bahwa saksi keluar kerja dari Penggugat karena mau wiraswasta sendiri.;
- Bahwa mengenai pembayaran-pembayaran saksi tidak tahu, begitu juga soal kwitansi-kwitansi saksi juga kurang tahu, yang saksi tahu hanya saat penandatanganan saja.
- Bahwa Penggugat mempunyai usahanya banyak, dikonstruksi bangunan, dan tidak punya suami.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, akan ditanggapi kedua belah pihak dalam kesimpulannya ;

2. Saksi Wayan Agung Mahayse, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa kenal dengan Penggugat karena pegawainya Penggugat, kerjanya serabutan, jadi satpam, di rumah Darmo Harapan, tugas saksi jaga pintu sama potong-potong rumput dan sudah 15 tahun lebih kerja dengan Penggugat ; .
- Bahwa Penggugat pernah meminjamkan uang ke Tergugat, tetapi saksi tidak tau, hanya waktu itu sempat rame dengan Tergugat, dan saat saksi tanyakan ke Penggugat, diberitahukan jika Tergugat tidak menyerahkan asli sertifikat yang menjadi jaminan atas pinjaman yang diberikan Penggugat ;
- Bahwa waktu kejadian tersebut terjadi sekitar tahun 2018, di rumah Darmo Harapan milik Penggugat, saat itu Tergugat datang bersama suami, dan saksi yang bukakan pintu dan mendapatkan penjelasan dari Penggugat, jika yang datang adalah Tergugat dan suaminya yang telah pinjam uang ke Penggugat ;
- Bahwa pemberian hutangnya dilakukan pada tahun 2017, tetapi saksi tidak tahu jumlahnya hutang yang diberikan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat mengenai apa, saksi hanya mendengar dari Penggugat mengenai masalah hutang, mengenai penyerahan uang pinjaman saksi tidak tau, dan sudah dibayar atau tidak tahu, saksi juga tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Surat perjanjian juga tidak pernah melihat kwitansi penyerahan uang.;

Hal 31 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat datang waktu itu ke rumah Penggugat selama kurang lebih 30 menitan, kemudian terdengar ramai dan saksi dengar teriak-teriakan dari dalam rumah tetapi tidak jelas mendengar isi yang dibicarakan, dan setelah itu Tergugat tidak datang lagi ke rumah Penggugat ;
- Bahwa saksi keluar tahun 2020, karena sudah tua ;
- Bahwa saksi tahu jika saksi Pak Hendra Kurniawan adalah supirnya Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, akan ditanggapi kedua belah pihak dalam kesimpulannya

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Tergugat tidak mengajukan bukti Surat maupun Saksi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Bil'fd Muhdin, SH Notaris di Surabaya, diberi tanda bukti TT.II-1 ;
2. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Kredit Nomor 24 tanggal 27 Maret 2019 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Gunawan Wibisono, SH Notaris & PPAT di Surabaya, diberi tanda bukti TT.II-2
3. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan I an PT Mitra Multi Karya Nomor 087/KCK-KRD/III/2023 tanggal 28 Maret 2023 beserta bukti pengirimannya, diberi tanda bukti TT.II-3 ;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan II an PT Mitra Multi Karya Nomor 093/KCK-KRD/IV/2023 tanggal 11 April 2023 beserta bukti pengirimannya, diberi tanda bukti TT.II-4 ;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan III an PT Mitra Multi Karya Nomor 101/KCK-KRD/IV/2023 tanggal 28 April 2023 beserta bukti pengirimannya, diberi tanda bukti TT.II-5 ;
6. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor 262/69/2023 tanggal 26-07-2023, beserta lampirannya, diberi tanda bukti TT.II-6 ;
7. Fotokopi Printout Undang undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Hal 32 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, diberi tanda bukti TT.II-7 ;

8. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor 853/10.01/2024-01 tanggal 03 Mei 2024, beserta lampirannya, diberi tanda bukti TT.II-8 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sanggahannya, disamping bukti Surat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan Saksi - Saksi ;

1. Saksi Uumbu Ndakunau, S.Sos, dibawah janji pada pokoknya memberikan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat II ;
- Bahwa setahu saksi, masalah Tergugat mempunyai hutang sebesar Rp.56.000.000.000,00 (lima puluh enam milyar rupiah) dengan jaminan 15 (lima belas) sertifikat bangunan ;
- Bahwa selama ini setahu saksi terhadap perjanjian dengan tanggungan sertifikat tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak ketiga / pihak lain ;
- Bahwa pinjaman tersebut berlaku sejak 2013, dengan jangka waktu 1 (satu) tahun bisa diperpanjang, dan macet sejak 2022, meskipun ada pembayaran tetapi tidak sesuai dengan seharusnya ;
- Bahwa setahu saksi hutang pokoknya sebesar Rp. 55.000.000.000,00 (lima puluh lima milyar rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi, dari jaminan yang 8 sertifikat sudah lelang, yang sudah terjual 3 obyek yaitu di NTT, Kupang, 1 obyek di Surabaya dan 1 obyek lainnya saksi lupa ;
- Bahwa dari semua jaminan yang sudah dilelang, total nilainya Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) lebih, yang menurut ketentuan OJK, dimasukkan ke pokok, bukan bunga ;
- Bahwa pernah dilakukan investigasi dari OJK pada tahun 2020, untuk mengingatkan Debitur, tetapi tidak dilakukan Debitur karena menurunkan bunga ;
- Bahwa saat lelang dilakukan lelang selalu diberitahukan kepada pihak pihaknya ;
- Bahwa masih ada hutang pokok senilai Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) dan sisa jaminan yang masih tersisa, menurut saksi dari apraisal penjualannya tidak dapat menutupi fasilitas kredit ;
- Bahwa ada lelang tanggal 22 Mei 2024 ;

Hal 33 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari nilai appraisal, nilai kredit yang dapat diberikan adalah 75 % (tujuh puluh lima persen) ;
- Bahwa dasar penilaian dari KJPP (yang ditunjuk oleh Debitur/pembiayaan awal) dan jika terjadi penyusutan nilai obyek, adalah masuk dari penilaian KJPP (sesuai aturan UU)
- Bahwa Saksi tidak tahu soal pinjaman ke Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan dengan Turut Tergugat II ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah dalam sertifikat yang dijaminan tersebut ada nama Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, mengenai obyek jaminan di Citraland atas nama Yandi Darmawan
- Bahwa setahu saksi Yandi Darmawan adalah direktur PT Mitra Multi Karya (Turut Tergugat I), tetapi tidak tahu ada hubungan dengan Tergugat
- Bahwa mengenai jaminan, saksi tidak hapal dengan jaminan, tetapi tahu, soal obyek di Citraland sudah laku keduanya karena saksi yang mendaftar ke KPKNL, dan saksi tahu ada pemenang lelangnya ;
- Bahwa untuk yang di Surabaya laku hanya di Citraland (2 sertifikat), untuk di Rokan Lima, Ende juga sudah laku, di Bonggowani (Ende) saksi tidak tahu, di Banyuwangi belum laku ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sebagai penjamin, karena ada tim lain yang melakukan penilaian ;
- Bahwa saksi hanya turun tangan jika macet .
- Bahwa debitur atas nama PT Mitra Multi Karya direktornya Yandi Darmawan dan dalam perjanjian tertulis PT Mitra Multi Karya / Yandi Darmawan

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, akan ditanggapi kedua belah pihak dalam kesimpulannya ;

2. Saksi Vebryano Pellokila, SH, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat II ;
- Bahwa PT Mitra Multi Karya (Turut Tergugat I) pernah mengajukan pinjaman ke Turut Tergugat II, tetapi saksi sudah lupa, dan sudah ajukan kredit sebesar kurang lebih Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah)
- Bahwa sampai dengan jatuh tempo, debitur belum ada yang terbayar, dan jatuh temponya adalah tahun 2022 awal ;

Hal 34 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pokok pinjaman yang belum dibayar, masih Rp. 41.000.000.000,00 (empat puluh satu milyar) dan bunganya sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) lebih
- Bahwa saksi kenal juga dengan Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi masih ada sisa jaminan yang belum laku
- Bahwa menurut saksi sisa jaminan yang ada belum mencukupi dari hutang debitur
- Bahwa Saksi menangani kredit pada tahun 2020
- Bahwa setahu saksi Tergugat adalah ibu kandung Yandi Darmawan sedangkan Hubungan dengan Penggugat saksi tidak tahu
- Bahwa setahu saksi obyek jaminan yang atas nama Tergugat ada di ende, sedangkan di Banyuwangi atas nama orang lain dan di Ende sudah ada 2 yang laku
- Bahwa debitur atas nama PT Mitra Multi Karya, dengan penanggung jawab adalah Yandi Darmawan ;
- Bahwa jaminannya ada 15 sertifikat, dan atas namanya bermacam macam
- Bahwa bank pernah konfirmasi kepada notaris dan ternyata dibuatkan perikatan secara sempurna dan ada Sertifikat Hak Tanggungan ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah semua jaminan atas persetujuan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak hafal 15 sertifikat atas nama tersebut, seingat saksi di Surabaya ada 2 (dua) yaitu di Citraland dan 1 (satu) di Mulyorejo, juga ada di Kab Ende dan di Banyuwangi ;
- Bahwa mengenai Perjanjian kredit No 15, saksi lupa jaminannya apa ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, akan ditanggapi kedua belah pihak dalam kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak pernah hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan Permohonan Sita Persamaan (Vergelijke Beslag) tanggal 6 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 4 Juli 2024, yang kesemuanya terlampir dalam berkas perkara .

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah menyatakan tidak mengajukan apa apa lagi selain Putusan ;

Hal 35 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam penyusunan Putusan maka segala sesuatu terjadi dipersidangan yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai satu kesatuan dalam Putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas , dan maksud serta Jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas .

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban yang diberikan yang diberikan untuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III , yang bersangkutan selain menjawab pokok perkara juga mengajukan Eksepsi atas dalil-dalil Penggugat .

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukannya yang akan dipertimbangkan pada Putusan Akhir ini adalah :

1. Gugatan Penggugat Gugatan Kabur (Obscuur Libel ), diajukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
2. Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Tergugat ( Plurium Litis Consortium) , diajukan Turut Tergugat II ,

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

Ad.1. Gugatan Penggugat Kabur ( Obscuur Libel ) .

Menimbang, bahwa Eksepsi Ad.1 tersebut diajukan alasan oleh Turut Tergugat II dan III intinya sebagai berikut :

Bahwa esensi Gugatan Penggugat adalah adanya hubungan utang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat terjadi sejak tahun 2017 , namun seolah-olah baru sadar di tahun 2023 setelah Obyek Gugatan yang dijaminan di proses lelang oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tindakan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat seharusnya Penggugat meminta pemenuhan prestasi pada Tergugat tersebut , namun petitum Gugatan Penggugat meminta pembatalan lelang kepada Para Turut Tergugat , ketidak jelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut juga dapat dilihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun secara cermat antara Posita dengan Petitum , sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya .

Menimbang, bahwa pada Replik Penggugat disampaikan bantahan atas alasan yang disampaikan pada Eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut diatas dengan mengatakan :

Hal 36 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Penggugat pada perkara a quo telah jelas dan terang didasari pada tindakan –tindakan Tergugat masuk ranah Wanprestasi yang melanggar hak Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam posita dan petitum Gugatan Penggugat, yang mana Penggugat mempunyai hak atau kepentingan atas barang jaminan yang telah terlebih dulu dijaminakan pada Penggugat, ternyata kemudian barang jaminan diagunkan kembali pada Turut Tergugat I untuk mendapatkan kredit dari Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa dengan dibantahnya dalil Eksepsi tersebut oleh Penggugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada Surat Gugatannya intinya menguraikan adanya kaitan antara hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat yang didasari adanya Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 dengan menyebutkan adanya jaminan berupa Sertifikat Asli atas Obyek Gugatan, yang mana pada waktu yang ditentukan hutang tidak dibayar namun Turut Tergugat I ( anak Tergugat) telah menjaminkan Sertifikat yang tersebut pada Surat Perjanjian tertanggal 5 September 2017 itu pada Turut Tergugat II, dan saat ini oleh Turut Tergugat II agunan tersebut diajukan lelang pada Turut Tergugat III.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dalil-dalil Gugatan yang disampaikan Penggugat diatas, formulasi gugatan disampaikan secara runtut jelas serta terang yang mana terdapat keterkaitan antara Posita dan Petitum Gugatan pada perkara a quo, tinggal nanti apakah memang benar atau tidak dalil Penggugat tersebut maka akan dipertimbangkan Majelis pada pokok perkaranya dengan pembuktian dalil masing-masing pihak lebih lanjut.

Menimbang, bahwa berdasar hal demikian maka alasan Eksepsi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima, sehingga Eksepsi yang diajukan tentang Gugatan Penggugat Kabur haruslah ditolak.

Ad. 2. Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Tergugat ( Plurium Litis Consortium) .

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Ad.2 tersebut oleh Turut Tergugat II diajukan alasan Eksepsi pada intinya sebagai berikut :

Bahwa ada 2 (dua) pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam Surat Gugatan Penggugat yaitu ;

a. Bahwa Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II dan Obyek Jaminan yang disampaikan Penggugat Gugatannya merupakan bukti yang authentic, maka dengan tidak ditariknya Noteris yang

Hal 37 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat Surat Perjanjian tersebut menjadikan Gugatan Penggugat kurang pihak .

2. Bahwa kemudian karena obyek jaminan adalah tanah dan bangunan, maka seharusnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) diikutsertakan sebagai Subyek Tergugat .

Menimbang, bahwa pada Replik Penggugat disampaikan bantahan atas alasan Eksepsi Turut Tergugat II diatas , dengan menyampaikan bahwa :  
Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan didudukkan sebagai Tergugat dan Turut Tergugat yang dianggap melanggar atau merugikan haknya , karena Notaris dan BPN tidak melakukan tindakan yang melanggar atau merugikan hak Penggugat maka tidak disertakan sebagai pihak pada Gugatan perkara a quo .

Menimbang, bahwa terhadap apa yang disampaikan para pihak diatas Majelis Hakim sependapat dengan yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Penggugat mempunyai kebebasan untuk menentukan siapa-siapa yang didudukkan sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat pada Surat Gugatannya , dimana sesuai yang didalilkan maka siapa-siapa yang dianggapnya mempunyai peranan penting, yang mana tergantung pada besar / kecilnya peranan tersebut pada peristiwa yang diuraikan pada dalil Gugatannya , sehingga Penggugat dapat menentukan orang/badan hukum tersebut sebagai pihak Tergugat maupun pihak Turut Tergugat pada perkara a quo .

Menimbang, bahwa dengan dasar pendapat yang disampaikan Majelis diatas , maka dalil Eksepsi Turut Tergugat II tidak beralasan sehingga Eksepsi yang diajukan pada Ad.2. bahwa Gugatan Penggugat Kekurangan Subyek Tergugat (Plurium Litis Consortium) haruslah ditolak pula .

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada Pokok Perkaranya sebagaimana tersebut diatas .

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah :  
bahwa hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat yang didasari adanya Surat Perjanjian tertanggal 5 September 2017 sebesar Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) ,Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang tersebut ada 3 tahap , dan dalam Surat Perjanjian disebutkan adanya jaminan berupa Sertifikat Asli atas Obyek Gugatan , namun pada waktu yang diperjanjikan

Hal 38 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan tidak diserahkan dan hutang tidak dibayar oleh Tergugat, kemudian Penggugat mendengar bahwa Sertikat yang disebutkan dalam Perjanjian tersebut oleh Turut Tergugat I telah dijamin hutang pada Tergugat II, dan saat ini karena hutang tidak dilunasi maka oleh Turut Tergugat II agunan tersebut diajukan lelang pada Turut Tergugat III.

Menimbang, bahwa atas pokok perkara yang didalilkan Penggugat tersebut diajukan Jawaban oleh Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat ada yang dibenarkan dan ada juga yang dibantah oleh Tergugat, Turut Tergugat II maupun oleh Turut Tergugat III, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil masing-masing satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada Surat Gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 5 September 2017 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sepakat membuat dan menandatangani perjanjian dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 sebesar Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah) yang akan digunakan sebagai tambahan modal usaha milik TERGUGAT;

-Bahwa uang pinjaman tersebut telah diberikan kepada TERGUGAT oleh PENGGUGAT secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 5 September 2017 senilai Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah), kemudian pada tanggal 5 Oktober 2017 senilai Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah), dan terakhir pada tanggal 5 November 2017 senilai Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) sesuai dengan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017;

-Bahwa sesuai Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 tersebut TERGUGAT sudah harus mengembalikan uang pinjaman kepada PENGGUGAT paling lambat tanggal 5 September 2018, namun sampai saat ini TERGUGAT belum juga mengembalikan uang pinjaman, bahkan sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat menyampaikan:

- Bahwa benar TERGUGAT berhutang kepada PENGGUGAT senilai Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017;

Hal 39 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pula TERGUGAT belum membayar sama sekali seluruh utang tersebut kepada PENGUGAT sampai dengan saat ini dikarenakan kesulitan keuangan;

Menimbang, bahwa pada Jawaban Tergugat tersebut diketahui bahwa Tergugat telah membenarkan adanya hutang sejumlah Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) pada Penggugat namun belum bisa membayar sama sekali karena Tergugat kesulitan uang.

Menimbang, bahwa selain itu pada dalil tersebut juga disampaikan bahwa sesuai perjanjian yang disepakati Tergugat telah menerima pinjaman dari Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang diserahkan secara bertahap sebanyak 3(tiga) kali masing-masing sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), namun setelah jatuh tempo sesuai yang diperjanjikan yaitu tanggal 5 September 2018 ternyata Tergugat tidak bisa membayar sama sekali, dan hal tersebut dalam jawaban Tergugat telah juga dibenarkan.

Menimbang, bahwa karenanya dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis menyatakan dalil Penggugat tersebut benar adanya.

Menimbang, bahwa kemudian lebih lanjut Penggugat mendalilkan :

-Bahwa sesuai dengan perjanjian, untuk menjamin pembayaran utang atau pengembalian uang pinjaman kepada PENGUGAT, TERGUGAT berjanji akan memberikan jaminan berupa sertifikat-sertifikat Asli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat (2) Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017, setelah PENGUGAT memberikan uang pinjaman tahap terakhir;

- Bahwa sampai saat ini juga Tergugat belum menyerahkan sertifikat-sertifikat asli tersebut, namun Tergugat pernah memberikan fotocopy Sertifikat-Sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut kepada Penggugat, selama ini Penggugat tidak terlalu mempersoalkan hal tersebut dan masih memberikan kesempatan kepada Tergugat dengan alasan antara Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga dan harapannya Penggugat akan saling menjaga kepercayaan.

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat diatas Tergugat memberikan Jawaban sebagai berikut :

-Bahwa benar terhadap utang TERGUGAT kepada PENGUGAT, TERGUGAT berjanji akan memberikan jaminan sebanyak 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017. Akan tetapi, sampai dengan saat ini justru 8

Hal 40 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan) sertifikat tersebut tidak pernah TERGUGAT berikan kepada PENGGUGAT, disebabkan usaha TERGUGAT mengalami kesulitan keuangan sehingga membutuhkan modal yang sangat besar agar usahanya dapat bangkit dan pulih kembali, karenanya 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan diagunkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk memperoleh kredit melalui TURUT TERGUGAT I yang notabennya merupakan perusahaan milik keluarga TERGUGAT dengan maksud agar usaha/perusahaan milik keluarga dimaksud dapat bangkit dan pulih kembali. Dan, ternyata tidak sesuai yang diharapkan. Bahkan, usaha/perusahaan milik keluarga tersebut semakin kesulitan karena merugi akibat gagal mendapatkan proyek;

Menimbang, bahwa dari Jawaban yang diberikan Tergugat diatas dapat disimpulkan, bahwa Tergugat membenarkan dalil Penggugat diatas tentang adanya hutang dan mengakui adanya jaminan yang akan diberikan terhadap hutangnya pada Penggugat sebanyak 8 (delapan) Sertifikat Asli, namun sampai saat ini 8 Sertifikat tersebut tidak diserahkan ke Penggugat karena terhadap 8 (delapan) Sertifikat tersebut oleh Turut Tergugat I telah dijamin pada Turut Tergugat II untuk mendapatkan pinjaman dengan alasan guna membangkitkan dan memulihkan kembali usaha keluarganya.

Menimbang, bahwa karena terhadap Surat Perjanjian tertanggal 5 September 2017 yang isinya diakui kebenarannya oleh Tergugat maka petitum gugatan Penggugat point 2 haruslah dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan :

Bahwa ternyata meskipun PENGGUGAT telah memberikan kesempatan dalam waktu yang cukup lama kepada TERGUGAT untuk melaksanakan prestasinya, namun TERGUGAT tetap saja tidak melaksanakan prestasinya sama sekali. Dan, pada akhirnya PENGGUGAT menyampaikan Surat Teguran/Peringatan sebanyak 2 (dua) kali yaitu Surat Teguran/Peringatan tertanggal 7 September 2020 dan Surat Teguran/Peringatan II tertanggal 30 September 2020 secara langsung dan diterima oleh TERGUGAT, dengan maksud mengingatkan TERGUGAT agar segera melaksanakan prestasinya yaitu melakukan pembayaran pengembalian uang pinjaman, namun TERGUGAT tetap saja tidak melaksanakan prestasinya ;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat menanggapi dalil Penggugat tersebut sebagai berikut :

- Bahwa sampai dengan saat ini TERGUGAT masih berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT, dengan cara menebus

Hal 41 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



satu per satu dari 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan yang diagunkan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II, selanjutnya 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut akan diserahkan kepada PENGGUGAT;

- Bahwa upaya menebus satu per satu dari 8 (delapan) sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, telah disampaikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II, akan tetapi TURUT TERGUGAT II tidak bersedia dengan cara menebus satu per satu dan meminta agar pelunasan secara keseluruhan. Dan, permintaan TURUT TERGUGAT II tersebut tidak dapat dipenuhi karena memang dalam kesulitan keuangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat diajukan bukti Surat tertanda P-1 sampai dengan bukti tertanda P-7 dengan didukung oleh Saksi-Saksi yang diajukan ke persidangan, sedang Tergugat tidak ada bukti sama sekali baik berupa Surat maupun Saksi yang dapat digunakan untuk menguatkan alibinya tersebut.

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut dapat menjelaskan bahwa : Tergugat ternyata tidak bisa memenuhi prestasi untuk membayar hutangnya pada Penggugat dan tidak pula menyerahkan 8 (delapan) Sertifikat yang diperjanjikan sebagaimana disebutkan pada pasal 3 bukti tertanda P -1, walaupun telah dilakukan somasi sebanyak 2 (dua) kali oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan memberikan tenggang waktu yang layak bagi Tergugat, namun faktanya Tergugat tetap saja tidak melaksanakan prestasinya, sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah Wanprestasi atas kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 yang menjadi kesepakatan dengan Penggugat.

Menimbang, bahwa karenanya petitum Gugatan Penggugat point 3 layak untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat selanjutnya disampaikan :

-Bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT yang sama sekali tidak melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian, hal itu sudah membuktikan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji kepada PENGGUGAT, sehingga mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian, karenanya TERGUGAT wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT, sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPPerdata, yang menyatakan:

Hal 42 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya ”

-Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji yang telah dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang Pinjaman yang belum dikembalikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah).
2. Bunga atas uang Pinjaman dengan rincian sebagai berikut:
  - Pengenaan bunga adalah sejak tanggal jatuh tempo pengembalian uang pinjaman yaitu tanggal 5 September 2018 sampai dengan sekarang, sehingga sudah 5 tahun.
  - Sesuai Pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017, besar bunga yang disepakati adalah 5% per tahun. Maka, Bunga atas uang Pinjaman adalah  $5\% \times \text{Rp } 6.000.000.000 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp } 1.500.000.000,-$ (satu milyar lima ratus juta rupiah).
3. Biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT untuk mengurus perkara ini adalah sebesar Rp 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat menyampaikan bahwa :

Karena Tergugat dalam kesulitan keuangan , mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa , mengadili dan memutus perkara a quo , agar tuntutan Penggugat atas biaya , rugi dan bunga tidak dibebankan kepada Tergugat guna mengurangi beban yang harus ditanggung oleh Tergugat .

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat diatas yang dibantah oleh Tergugat maka akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap hutang Tergugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah ) yang belum dibayar sama sekali oleh Tergugat sejak waktu jatuh tempo yang telah diperjanjikan dengan Penggugat , adalah tetap saja hutang tersebut menjadi kewajiban Tergugat yang harus dibayarkan pada Penggugat .

Hal 43 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





Menimbang, bahwa kemudian dengan memperhatikan bukti surat Penggugat tertanda P-1 pada pasal 2 ayat 2 disebutkan bahwa :

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat bahwa Pihak Kedua dikenakan bunga sebesar 5 % (lima persen) per tahun dari jumlah uang pinjaman yang akan dibayarkan secara sekaligus pada saat jatuh tempo pelunasan .

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan apa yang telah didalilkan Penggugat dan Jawaban Tergugat diatas Majelis Hakim memberikan pendapat bahwa :

Terhadap kesepakatan bunga sebesar 5 % dalam setahun pada perjanjian utang piutang tersebut, menurut Majelis sangatlah rendah sekali , bahkan termasuk dibawah ketentuan suku bunga Bank pada umumnya , hal ini menunjukkan itikat baik Penggugat yang ingin membantu Tergugat dan Turut Tergugat I untuk lebih mudah membangkitkan dan memulihkan usaha keluarganya , namun apa yang menjadi balasannya Tergugat dan Turut Tergugat I malah melakukan perbuatan yang tidak layah yaitu terhadap 8 (delapan) Sertifikat sesuai ketentuan pasal 3 Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 yang seharusnya diserahkan pada Penggugat sebagai jaminan hutangnya , malah oleh Tergugat I diagunkan ke Turut Tergugat II untuk mendapatkan pinjaman lagi dari bank tersebut . Hal ini menunjukkan itikat tidak baik dari Tergugat maupun Turut Tergugat I yang tidak komitmen dengan yang diperjanjikan dan tidak menjaga hubungan baik secara kekeluargaan dengan Penggugat .

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya .

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dengan dasar ketentuan diatas dan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata, maka telah terbukti adanya wanprestasi dari Tergugat diatas adalah wajar apabila Penggugat selain meminta kembali uangnya , juga meminta bunga yang diperjanjikan serta meminta ganti rugi atas biaya-biaya yang dikeluarkan karena akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut .

Menimbang, bahwa terhadap bunga yang diperjanjikan , mengenai penghitungannya Majelis sependapat dengan penghitungan yang disampaikan Penggugat pada dalil Gugatannya , yang mana dihitung sejak waktu jatuh tempo sampai sekarang sudah berjalan 5 tahun , sehingga dikalkulasi sebesar Rp.1.500.000.000,- ( satu milyar limaratus juta rupiah ).

Hal 44 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Gugatan Penggugat point 4.1 dan point 4.2 tepat untuk dikabulkan .

Menimbang , bahwa kemudian terhadap sejumlah ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitum Gugatannya diatas, ternyata dalam persidangan tidak disertakan bukti-bukti tentang adanya pengeluaran biaya-biaya sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan Penggugat, maka Majelis tidak bisa mempertimbangkannya , sehingga petitum Gugatan point 4.3. dari Penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan .

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan :

Bahwa untuk menjamin pemenuhan hak-hak PENGUGAT untuk memperoleh penggantian biaya, rugi dan bunga, serta menjamin terlaksananya Putusan dalam perkara a quo sehingga gugatan ini tidak menjadi sia-sia (illusioner), maka dengan ini PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap aset-aset yang telah dijaminan TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman, berupa;

1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3650/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 29-07-2017 No. 01116/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02414, luas 401 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3652/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 28-09-2017 No. 01115/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02425, luas 28 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
3. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai II/V-236, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3198/Kelurahan Mulyorejo, Gambar Situasi tanggal 5-5-1993 No. 4898/1993, NIB 12.30.22.01.07357, luas 450 M2 atas nama Cahyo Santoso.
4. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. R.W. Mongindisi, Kelurahan Rukan Lima, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal 45 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

812/Kelurahan Rukan Lima, Surat Ukur tanggal 25-07-2008 No. 13/Rukan Lima/2008, NIB 24.08.07.02.00679, luas 1.423 M2 atas nama Arnoldus Dharmawan.

5. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pasar No. 2, Kelurahan Mbongawani, Kecamatan Ende, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Kelurahan Mbongawani, Surat Ukur tanggal 23-10-1991 No. 755/1991, luas 184 M2 atas nama Elisabeth Surya Dharma.

6. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mendut No. 59, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1409/Kelurahan Tamanbaru, Surat Ukur tanggal 05-09-2014 No. 00047/Tamanbaru/2014, NIB 12.37.16.17.01716, luas 579 M2 atas nama 1. Setyonoto, 2. Susanna Setyo Gani.

7. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sayu Wiwit No. 11, Desa Temenggungan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Desa Temenggungan, Surat Ukur tanggal 08-05-2018 No. 00009/Temenggungan/2018, NIB 12371611.00683, luas 292 M2 atas nama Sri Gandini.

8. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cluring, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2213/Desa Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 19-11-2008 No.00061/2006, NIB 12.37.03.05.02138, luas 408 M2 atas nama Budi Santoso.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat diatas Tergugat tidak memberikan Jawaban , kemudian dari Turut Tergugat II memberikan Jawaban yang isinya membantah dalil Penggugat dengan menyampaikan :

Bahwa pada point 12 dalil gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak , karena ada hak privilege tersebut pada pasal 6 dan pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang secara hukum semua Obyek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dijamin oleh Hukum dan mempunyai kepastian hukum , oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak .

Hal 46 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



Menimbang, bahwa dengan adanya dalil Penggugat yang dibantah oleh Turut Tergugat II maka kewajiban kedua belah pihak untuk membuktikan dalil yang disampaikan masing-masing .

Menimbang, bahwa dari Penggugat diajukan bukti Surat tertanda P-4 sampai dengan bukti tertanda P-7 yang didukung oleh keterangan 2 orang Saksinya , sedang dari Turut Tergugat II mengajukan bukti Surat Tertanda TT II -1 sampai dengan tertanda TT II- 8 dan juga mengajukan 2 orang Saksi ke persidangan .

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut ternyata hanya berupa foto copy atas Sertifikat tanah yang menjadi Obyek Sengketa kemudian dari keterangan Saksi-Saksi yang diajukannya tidak dapat juga untuk mendukung dalil Penggugat diatas , sedang bukti Surat dari Turut Tergugat II dapat menjelaskan bahwa : Pada tanggal 7 Juni 2018 dan pada tanggal 27 maret 2019 telah di buat Perjanjian Kredit antara Bank NTT ( Turut Tergugat II ) sebagai Kreditur dan PT. Mitra Multi Karya ( Turut Tergugat II ) sebagai Debitur dihadapan Notaris di Surabaya , karena Turut Tergugat II tidak melaksanakan prestasinya untuk membayar lunas pada hari jatuh tempo yang ditentukan maka dilayangkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap saja tidak dilunasi , maka oleh Turut Tergugat II diajukan permohonan lelang atas 15 Sertifikat yang dijaminan , dan dari keterangan Saksi 1 dan Saksi 2 dari Turut Tergugat II menjelaskan bahwa 15 Sertifikat tersebut diletakkan hak Tanggungan dan nama pemilik Sertifikat tersebut bermacam-macam , saat ini sudah dilaksanakan lelang atas jaminan tersebut , dan untuk 8 Sertifikat atas tanah yang disebutkan pada dalil Penggugat diatas yang 3 sudah laku yaitu 2 sertifikat di Citraland Surabaya dan 1 di Rokan Lima Ende (NTT) .

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti – bukti yang disampaikan Turut Tergugat II diatas maka dapat diketahui bahwa Obyek Jaminan berupa 15 Sertifikat dengan pemegang hak selain atas nama anak Tergugat sebagai Direktur pada Turut Tergugat I juga atas nama orang lain , yang mana Sertifikat-Sertifikat tersebut dijaminan oleh Turut Tergugat I pada Turut Tergugat II yang saat ini telah dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat III , dan untuk 8 Sertifikat yang seharusnya diserahkan Tergugat pada Penggugat telah laku 3 Sertifikat sehingga masih ada 5 Sertifikat yang belum laku .

Hal 47 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara a quo telah diajukan permohonan Sita Persamaan oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan alasan pada intinya sebagai berikut :

Penggugat menyadari bahwa 8 ( delapan ) Obyek Gugatan milik Tergugat saat ini sedang dibebani hak tanggungan dan mengingat ketentuan bahwa dilarang meletakkan sita jaminan terhadap barang yang dibebani hak tanggungan , maka untuk menjamin Putusan perkara ini tidak menjadi sia-sia (illusioner) Kuasa Hukum Penggugat memohon Sita Persamaan atas Obyek Perkara yang diagunkan Turut Tergugat I tersebut pada Tergugat II .

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Turut Tergugat II diatas diketahui ada 5 (lima) Sertifikat yang belum laku, namun Saksi-Saksi tersebut tidak bisa menjelaskan secara terinci dan jelas apa saja isi yang tersebut dalam Sertifikat-Sertifikat tersebut seperti : Nomor Sertifikat , letak/lokasi tanahnya , luas tanah dan siapa pemegang hak atas Obyek tanah pada Sertifikat tersebut , apabila diketahui dengan jelas maka tentu diketahui apakah Sertifikat-Sertifikat tersebut termasuk Sertifikat yang dimaksud oleh 8 Sertifikat yang disebutkan dalam Surat Permohonan Sita Persamaan yang diajukan Penggugat , apalagi dari Penggugat sendiri juga tidak diajukan bukti-bukti yang dapat mendukung Permohonan Sita tersebut sehingga Majelis Hakim sulit untuk dibuktikannya .

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah terbukti wanprestasi atas hutangnya pada Penggugat , namun permohonan sita tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat maka Majelis Hakim tidak dapat mengabulkan Permohonan Sita Penggugat tersebut , oleh karenanya petitum Gugatan Penggugat point 5 haruslah ditolak .

Menimbang, bahwa pada Gugatannya Penggugat juga diajukan **Gugatan Provisi** , yang menuntut agar Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi sesuai ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas obyek lelang berupa 8 bidang tanah dan bangunan yang Sertifikatnya menjadi jaminan hutang pada Penggugat yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3650/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 29-07-2017 No. 01116/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02414, luas 401 M2 atas nama Yandi Dharmawan.

Hal 48 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bukit Telaga Golf Blok TE-3 Nomor 24, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3652/Kelurahan Jeruk, Surat Ukur tanggal 28-09-2017 No. 01115/Jeruk/2017, NIB 12.01.18.04.02425, luas 28 M2 atas nama Yandi Dharmawan.
3. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai II/V-236, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3198/Kelurahan Mulyorejo, Gambar Situasi tanggal 5-5-1993 No. 4898/1993, NIB 12.30.22.01.07357, luas 450 M2 atas nama Cahyo Santoso.
4. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. R.W. Mongindisi, Kelurahan Rukan Lima, Kecamatan Ende Selatan, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Rukan Lima, Surat Ukur tanggal 25-07-2008 No. 13/Rukan Lima/2008, NIB 24.08.07.02.00679, luas 1.423 M2 atas nama Arnoldus Dharmawan.
5. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pasar No. 2, Kelurahan Mbongawani, Kecamatan Ende, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Kelurahan Mbongawani, Surat Ukur tanggal 23-10-1991 No. 755/1991, luas 184 M2 atas nama Elisabeth Surya Dharma.
6. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mendut No. 59, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1409/Kelurahan Tamanbaru, Surat Ukur tanggal 05-09-2014 No. 00047/Tamanbaru/2014, NIB 12.37.16.17.01716, luas 579 M2 atas nama 1. Setyonoto, 2. Susanna Setyo Gani.
7. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sayu Wiwit No. 11, Desa Temenggungan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Desa Temenggungan, Surat Ukur tanggal 08-05-2018 No. 00009/Temenggungan/2018, NIB 12371611.00683, luas 292 M2 atas nama Sri Gandini.
8. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cluring, Desa Purwoharjo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur,

Hal 49 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2213/Desa Purwoharjo, Surat Ukur tanggal 19-11-2008 No.00061/2006, NIB 12.37.03.05.02138, luas 408 M2 atas nama Budi Santoso.

Menimbang, bahwa dari Jawaban Turut Tergugat II telah membantah dalil Gugatan Provisi Penggugat tersebut dengan mengatakan, bahwa pada point 5 dan point 6 dalil Penggugat tersebut adalah tidak logis menurut hukum, oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak karena tidak ada relevansi hukumnya dengan Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa kemudian atas Gugatan Provisi Penggugat tersebut dari Turut Tergugat III juga memberikan Jawaban berupa bantahan atas dalil Penggugat diatas dengan menyampaikan :

Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan lelang beralasan hukum untuk dibatalkan karena adanya gugatan dari pihak lain yang memiliki hak atau kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 huruf C PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang "terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami.

Menimbang, bahwa terhadap apa yang disampaikan Penggugat yang dibantah oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka menjadi kewajiban pihak-pihak tersebut untuk membuktikan dalil yang disampaikannya.

Menimbang, bahwa untuk dalil provisi tersebut Penggugat tidak menyertakan bukti-bukti yang dapat digunakan sebagai pendukung untuk menguatkan dalil Gugatan Provisi tersebut, sedang Turut Tergugat II mengajukan bukti Surat tertanda TT II-6 sampai dengan tertanda TT II-8, yang menjelaskan bahwa telah dilaksanakan lelang berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 262/69/2023 pada tanggal 26 -07-2023 atas 5 bidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat diatasnya dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, dan dilanjutkan lagi atas permohonan Turut Tergugat II sesuai Risalah lelang tanggal 03 Mei 2024 atas 2 bidang tanah masing-masing sesuai SHGB Nomor 3650 seluas 401 m2 an. Yandi Dharmawan dan SHGB Nomor 3652 seluas 28 m2 an. Yandi Dharmawan yang mana keduanya laku terjual dengan harga Rp. 5.435283.000,00 ( lima milyar empatratus ligapuluh lima juta duaratus delapanpuluh tiga ribu rupiah ).

Menimbang, bahwa dari Turut tergugat III mengajukan bukti Surat tertanda TT III-1 sampai dengan tertanda TT III-3 yang mana bukti tersebut dapat menjelaskan bahwa Bank NTT ( Turut Tergugat II ) sejak tanggal 16 Mei

Hal 50 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 telah mengajukan permohonan lelang hak Tanggungan kepada Turut Tergugat III atas agunan dengan SHM Nomor 3650 dan SHM Nomor 3652 dengan Rekening Pinjaman 1013917821 atas nama Debitur PT. MITRA MULTI KARYA . (Turut Tergugat I ) , setelah dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka pada tanggal 19 Juni 2023 telah ditetapkan jadwal lelang ., kemudian pada waktu yang telah dijadualkan tersebut lelang dilaksanakan dengan dibuatkan Risalah Lelang .

Menimbang, bahwa dari hasil pertimbangan diatas ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan bukti-bukti Surat maupun keterangan Saksi-Saksinya telah dapat membuktikan bantahannya yang intinya bahwa terhadap Sertifikat-Sertifikat tanah dan bangunan atas Obyek Sengketa yang telah dijaminan oleh Turut Tergugat I pada Turut Tergugat II telah dilakukan pelelangan oleh Turut Tergugat III, yang mana dari hasil lelang tersebut sebagian ada yang sudah laku, dan dari hasil penjualan digunakan untuk menutup sebagian kekurangan pelunasan atas kredit macet dari Turut Tergugat I pada Turut Tergugat II .

Menimbang, bahwa berdasarkan hal demikian diatas maka Penggugat dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil Gugatan Provisinya sehingga tuntutan agar Lelang atas Obyek Perkara segera dihentikan haruslah ditolak

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum Gugatannya memohon agar dijatuhkan hukuman uang paksa (Dwangsom) pada Tergugat apabila terjadi keterlambatan pembayaran utangnya, hal ini akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari hasil pertimbangan Majelis diatas ternyata Tergugat dinyatakan Wanprestasi atas kewajiban pemabayaran hutangnya pada Penggugat , untuk itu Tergugat dihukum untuk membayar uang yang dipinjamnya pada Penggugat beserta bunganya , dengan adanya kewajiban tersebut maka sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 606 a Rv yang intinya menyebutkan bahwa : Tuntutan Dwangsom tidak boleh dijatuhkan apabila yang kalah dalam Putusan dihukum untuk membayar sejumlah uang.

Menimbang, bahwa dengan berdasar peraturan tersebut diatas maka petitum Gugatan Penggugat point 6 tentang Dwangsom pada perkara a quo haruslah ditolak .

Menimbang, bahwa karena tidak ada alasan yang mendesak agar Putusan perkara a quo harus dilaksanakan lebih dulu walaupun ada upaya

Hal 51 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, maka terhadap tuntutan pada petitem point 7 tentang Putusan Serta Merta haruslah ditolak pula.

Menimbang, bahwa selama proses persidangan perkara a quo berlangsung terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak pernah hadir ke persidangan dan tidak pula menunjuk wakilnya yang sah untuk hadir guna beracara khusus untuk perkara a quo, maka layak apabila kepada yang bersangkutan dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi Putusan ini, sehingga petitem Gugatan Penggugat point 8 dikabulkan dengan perbaikan kalimat.

Menimbang, bahwa dari semua dalil-dalil para pihak yang telah dipertimbangkan Majelis diatas ternyata hasilnya Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat dipihak yang kalah sehingga Tergugat haruslah dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dengan adanya Gugatan ini, yang besarnya akan disebutkan dalam Amar Putusan.

Mengingat pasal 1234 KUH. Perdata dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 5 September 2017 sah menurut hukum dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi hutang dan bunganya kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
  - 4.1. Uang Pinjaman yang belum dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah).
  - 4.2. Bunga atas uang Pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah).
5. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V agar mentaati dan mematuhi isi Putusan perkara ini ;

Hal 52 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.930.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)) ;
7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya .

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Selasa, tanggal 7 September 2024 , oleh kami Titik Budi Winarti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Djuanto, S.H., M.H., dan Cokia Ana Pontia Oppusunggu, S.H., M.H., masing masing sebagai Hakim Anggota , Putusan Sela tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk Umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari: Kamis tanggal 19 September 2024 dengan dibantu Yanid Indra Harjono ,SH.MH. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, secara elektronik, kemudian disampaikan kepada para pihak melalui email Kuasa Penggugat (janaeksitumeang@gmail.com) email Kuasa Tergugat (advyoyokwijaya@gmail.com) Kuasa Turut Tergugat II (polosdjarabongash8@gmail.com) Kuasa Turut Tergugat III (hi.kpkn1.sby@gmail.com) dan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V melalui pos tercatat

Hakim Anggota Majelis :

Hakim Ketua Majelis

t.t.d

t.t.d

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

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

t.t.d

Cokia Ana Pontia Oppusunggu, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

t.t.d

Yanid Indra Harjono ,SH.MH.

Hal 53 dari 54 Putusan 903/Pdt.G/2023/PN.Sby





Perincian biaya :

|                                     |    |              |
|-------------------------------------|----|--------------|
| 1. Biaya PNBP Pendaftaran           | Rp | 30.000,00    |
| .....                               | Rp | 95.000,00    |
| 2. Biaya Proses (ATK)               |    |              |
| .....                               |    |              |
| 3. Biaya Panggilan                  | Rp | 1.595.000,00 |
| .....                               |    |              |
| 4. Biaya PNBP Panggilan             | Rp | 70.000,00    |
| .....                               |    |              |
| 5. Biaya Saksi                      | Rp | 100.000,00   |
| .....                               |    |              |
| 6. Biaya Redaksi Putusan Sela       | Rp | 10.000,00    |
| .....                               |    |              |
| 7. Biaya Materai Putusan Sela ..... | Rp | 10.000,00    |
| 8. Redaksi .....                    | Rp | 10.000,00    |
| 9. Materai .....                    | Rp | 10.000,00    |
| Jumlah                              | Rp | 1.930.000,00 |

(satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)