



PUTUSAN

Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HIDAYAT SANTOSO, laki laki, lahir di Surabaya, tanggal 10 Februari 1975, Umur 47 tahun, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Swasta, Kawin, Pendidikan S-1, beralamat di Jl. Kutisari Indah Utara 3/29, RT.003, RW.006, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. Yafet Kurniawan, S.H., M.Hum, 2. Bilmard B. Putra, S.H., 3. Yohan Dwi Kurniawan, S.H. 4. Wadi, S.H. dan 5. M. Adhan Sidqon KN., S.H., Para Advokat yang berkedudukan dan berkantor pada Kantor Advokat "Yafet Kurniawan, S.H., M.Hum. & Rekan" yang beralamat di Jl. Bogangin I No. 12 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 September 2022, selanjutnya disebut juga sebagai,
PENGGUGAT

Lawan:

1. JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO, laki laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, dahulu bertempat tinggal di Jl. Kutisari Indah No. 36, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, namun Sekaran tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut Sebagai TERGUGAT;
2. PT. BANK PANIN KCU SURABAYA COKLAT, berkedudukan di Jl. Coklat No.7, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;
3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA, beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;
4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57, Kelurahan Krembangan Selatan,

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT III;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2023 yang diterima dan didaftarkan secara E-court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 29 September 2022 dalam Register nomor perkara Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY, telah mengajukan gugatan sebagai berikut

1. Bahwa sesuai Kwitansi pemberian pinjaman uang Tertanggal 10 April 2010 yang dibuat oleh Tergugat, Penggugat pada tanggal 10 April 2010 pernah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan Penggugat diberi jaminan oleh Tergugat berupa tanah dan rumah yang terletak di Jl. Kutisari Indah Utara III/29, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari luas 264 M2 atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro/Tergugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara II No. 34
- Sebelah Timur : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara III No. 31
- Sebelah Selatan : Jl. Kutisari Indah Utara III
- Sebelah Barat : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara III No. 27

Yang selajutnya disebut Objek Sengketa);

Berdasarkan hal tersebut Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan sah kwitansi pemberian pinjaman uang senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang ditanda-tangani oleh Tergugat tertanggal 10 April 2010;

2. Bahwa atas jaminan objek sengketa tersebut, Penggugat diberikan hak oleh Tergugat untuk memiliki dan menempati objek sengketa tersebut, dan Tergugat berjanji akan mengurus baliknama sertipikat tanah atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, namun sampai saat ini tidak terealisasi. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan wanprestasi kepada diri Penggugat, oleh karenanya Penggugat mohon agar

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat;

3. Bahwa Penggugat kaget/terkejut mendapat informasi Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak tanggungan atas objek sengketa sebagaimana Surat Nomor: 5274/SUR/EXT/2022 Tertanggal 14 September 2022 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I yang melakukan pelelangan objek sengketa melalui Turut Tergugat II. Bahwa oleh karena Penggugat telah merasa dirugikan karena Penggugat telah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), maka Penggugat memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan Penggugat berhak mendapatkan pelunasan pinjaman uang dari Tergugat senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah); menghukum Tergugat untuk melunasi utangnya sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus; menyatakan objek sengketa sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat kepada Penggugat, apabila Tergugat telah Wanprestasi dengan tidak membayar utangnya; menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah objek sengketa yang ada dalam penguasaan Turut Tergugat I untuk dilakukan penebusan atau pelunasan kredit Tergugat sehingga dapat dibuatkan akta peralihan hak atas tanah sertipikat objek sengketa dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat; dan memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghentikan pelelangan objek aquo sebelum ada putusan atas perkara ini;
4. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat III mempunyai kewenangan dan kapasitas untuk mencatat peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat, adapun objek sengketa dalam perkara ini merupakan objek tanah yang bersertipikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari luas 264 M2 atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro/Tergugat. Oleh karenanya Penggugat memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencatat putusan perkara ini pada register yang tersedia untuk itu, dan menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah kwitansi pemberian pinjaman uang senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang ditanda-tangani oleh Tergugat tertanggal 10 April 2010;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak mendapatkan pelunasan pinjaman uang dari Tergugat senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk melunasi utangnya sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
6. Menyatakan objek sengketa yang terletak di Jl. Kutisari Indah Utara III/29, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari luas 264 M2 atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro/Tergugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara II No. 34
 - Sebelah Timur : Jl. Kutisari Indah Utara III No. 31
 - Sebelah Selatan : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara III
 - Sebelah Barat : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara III No. 27sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat kepada Penggugat, apabila Tergugat telah Wanprestasi dengan tidak membayar utangnya;
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah objek sengketa yang ada dalam penguasaan Turut Tergugat I untuk dilakukan penebusan atau pelunasan kredit Tergugat sehingga dapat dibuatkan akta peralihan hak atas tanah sertipikat objek sengketa dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghentikan pelelangan objek aquo sebelum ada putusan atas perkara ini.
9. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencatat putusan perkara ini pada register yang tersedia untuk itu;
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku;

Subsida:

Mohon Putusan seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :

- Untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya Yafet Kurniawan, SH Mhum ;
- Untuk Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana Relaas panggilan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN Sby tanggal 3 September 2022, tanggal 24 Oktober 2022 tanggal 21 November 2022, pemanggilan melalui media massa Harian Memorandum terbit tanggal 14 Desember 2022 halaman 4, dan Harian Memorandum terbit tanggal 18 April 2023 halaman 12, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;
- Turut Tergugat I hadir kuasanya 1. Paulus Gondo Wijoyo, SH MH, dan Edo Prasetyo Tantiono, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Paulus Gondo & Associates, berkantor di Jl Raya Brantas No 05 Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 5446/SUR/EXT/2022 tanggal 3 Oktober 2022 ;
- Turut Tergugat II hadir kuasanya Rita Kartika Wardani, Pelaksana pada KPKNL Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-166/MK.6WKN.10/2022 tanggal 11 Oktober 2022 dan Surat Tugas Nomor ST-2762/KNL.1001/2022 tanggal 10 Oktober 2022 ;
- Untuk Turut Tergugat III tidak datang menghadap dipersidangan, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana Relaas panggilan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN Sby tanggal 30 September 2022, tanggal 28 November 2022 dan tanggal 17 April 2023, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. I Ketut Suarta, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Laporan Mediator tertanggal 10 Agustus 2023 tentang hasil Mediasi, ternyata Mediasi telah dinyatakan gagal,

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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

maka pemeriksaan atas perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah memberikan persetujuan bersidang secara e litigasi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 28 Agustus 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa terlebih dahulu TURUT TERGUGAT 1 menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT 1.

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)

1.1 Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 514 (lima ratus empat belas) menyebutkan : "yang dimaksud dengan obscur libel, surat Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".

1.2 Bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 519 (lima ratus sembilan belas) menyebutkan : "Posita dan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka mengakibatkan gugatan menjadi kabur".

1.3 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 195 K/PDT/1994, tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan pada intinya : "Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan".

1.4 Bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 ayat (1) RBg, Gugatan yang kabur adalah Gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan. Adapun hal-hal yang menyebabkan Gugatan dikatakan kabur adalah sebagai berikut :

- a) Dasar Hukum Gugatan tidak jelas;
- b) Dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas;

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



- c) Kerugian tidak dirinci;
- d) Petitum Gugatan tidak jelas; dan
- e) Posita dan Petitum Gugatan saling bertentangan.

1.5 Bahwa TURUT TERGUGAT 1 dalam perkara a quo melakukan kewenangannya sebagai Kreditor yang memegang jaminan kebendaan berdasarkan kesepakatan dan/atau persetujuan dari TERGUGAT, dimana hal tersebut sama sekali tidak bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan/atau Undang-Undang Perbankan di Indonesia dan/atau Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

1.6 Bahwa antara TURUT TERGUGAT 1 dengan PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan Hukum apapun (tidak ada perjanjian). Dalam perkara a quo, Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak mempunyai dasar Hukum dikarenakan tidak ada satupun peraturan ataupun Undang-Undang yang melarang Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan eksekusi lelang apabila Pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi.

1.7 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka telah terbukti Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur, sehingga dengan demikian Gugatan PENGGUGAT patut dan pantas dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

2. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

2.1 Bahwa menurut ADRIAN SUTEDI, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Hak Tanggungan", Penerbit Sinar Grafika, halaman 173 (seratus tujuh puluh tiga) menyebutkan :

"Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut".

2.2 Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 503 (lima ratus tiga) menyebutkan : "Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak



sebagai PARA PENGGUGAT tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.” Selanjutnya, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200/K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 menyatakan pada intinya : “Dengan tidak lengkapnya Pihak Tergugat dalam perkara ini, maka Gugatan Perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”.

2.3 Bahwa Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) telah menyerahkan agunan/jaminan Kepada TURUT TERGUGAT 1 untuk pelunasan hutang dan menjamin bahwa Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama tersebut diatas sebagai satu-satunya pemilik yang sah, tidak ada masalah/sengketa, dan tidak mengoperkan/menyewakan Kepada orang lain tanpa persetujuan tertulis dari Bank/TURUT TERGUGAT 1 berdasarkan :

- a) Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 92, tanggal 11 Februari 2010 ;
- b) Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 93, tanggal 11 Februari 2010 ;
- c) Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 94, tanggal 19 April 2010 ;
- d) Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang, Perubahan Jangka Waktu Hutang, dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 176, tanggal 30 Agustus 2010 ;
- e) Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 14, tanggal 04 Februari 2011 ;
- f) Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas dan Penambahan Jumlah Hutang serta Penambahan Jaminan Nomor 113, tanggal 17 Maret 2011 ;
- g) Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Jaminan Nomor 57, tanggal 31 Mei 2011 ;
- h) Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 24, tanggal 12 Agustus 2011 ;
- i) Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 77, tanggal 28 Oktober 2011 ;



- j) Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 28, tanggal 10 Februari 2012 ;
- k) Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 47, tanggal 18 Juli 2012 ;
- l) Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 7, tanggal 11 Februari 2013 ;
- m) Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang Nomor 73, tanggal 29 Mei 2013 ;
- n) Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor : 10, tanggal 11 Februari 2014.

2.4 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka terhadap seluruh agunan/jaminan Debitur dan/atau pemilik sertifikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) telah diikat dengan Hak Tanggungan yang telah berhasil dan sukses didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 2.

2.5 Bahwa dengan demikian Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 2 sudah sesuai dengan prosedur/mechanisme dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia. Apabila pendaftaran tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 2 tidak akan memproses dan tentunya menolak permohonan tersebut.

2.6 Bahwa dengan demikian, tidak digugatnya pihak tertentu yang erat kaitannya (*conditio sine qua non*) dengan pokok perkara yang akan diperiksa, yaitu Notaris dan PPAT Kota Surabaya 2, maka hal tersebut tidak sesuai/menyimpang dari fakta permasalahan yang sebenarnya terjadi, sehingga akan menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan putusan kelak.

2.7 Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas sudah pantas dan selayaknya apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak, sehingga dengan demikian Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Objek yang menjadi dasar Gugatan bukan milik dari PENGGUGAT (*Exceptio Domini*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka berdasarkan Akta-akta perjanjian sebagaimana disebutkan pada poin nomor 2.3 tersebut diatas, Debitur dan/atau pemilik sertifikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) menyetujui untuk menyerahkan jaminan atau agunan berupa :
- Sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2072, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kelurahan Kutisari, tertulis atas nama pemegang hak saat itu JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT).
- 3.2 Bahwa tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah “sertipikat”, bukan Perjanjian atas dasar kesepakatan para pihak. Hal mana telah sesuai dengan amanat dari Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 3.3 Bahwa berdasarkan penjelasan dari poin nomor 3.1 tersebut diatas, membuktikan sertipikat/tanda bukti kepemilikan hak atas tanah adalah atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT), BUKAN ATAS NAMA PENGGUGAT.
- 3.4 Bahwa dalam Fundamentum Petendi maupun Petitum Gugatannya, Kuasa Hukum PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatannya bertindak untuk dan atas nama HIDAYAT SANTOSO, sedangkan objek dalam perkara a quo adalah atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT), dan Pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara a quo saat ini adalah Klien Kami, yaitu : PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk. (“BANK PANIN”).
- 3.5 Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT 1 sudah mengajukan eksepsi ini, maka secara teknis TURUT TERGUGAT 1 menyangkal Gugatan dari PENGGUGAT, maka dengan demikian sesuai Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PENGGUGAT dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil Gugatannya, yaitu bahwa objek Gugatan adalah miliknya.

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



3.6 Bahwa oleh karena yang menjadi objek dalam Gugatan PENGGUGAT adalah bukan hak milik atas nama PENGGUGAT, maka sudah layak dan sepatasnya apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

4. Keliru Pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT (Exceptio In Persona)

4.1 Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 502-503 (lima ratus dua hingga lima ratus tiga) menyebutkan : "Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exceptio in persona. Bentuk atau jenis eksepsi error in persona yang dapat diajukan yaitu meliputi peristiwa keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat. Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai Tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan Pasal 1340 KUH Perdata. Oleh karena itu, C dapat mengajukan exceptio in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru".

4.2 Bahwa berdasarkan penjelasan poin nomor 2.3 tersebut diatas, membuktikan antara TURUT TERGUGAT 1 dengan PENGGUGAT tidak pernah ada perikatan/hubungan Hukum apapun, baik yang didasarkan atas persetujuan maupun Undang-Undang, maka dengan demikian PENGGUGAT telah salah menarik TURUT TERGUGAT 1 sebagai pihak dalam perkara a quo.

4.3 Bahwa dengan tidak adanya hubungan Hukum diantara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT 1 dalam permasalahan ini, maka secara Hukum PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan perkara a quo. Mengingat secara Hukum seseorang hanya dapat mengajukan suatu tuntutan apabila terdapat hubungan Hukum yang jelas diantara para pihak.

4.4 Bahwa berdasarkan penjelasan TURUT TERGUGAT 1 tersebut diatas, sudah sangat tepat apabila PENGGUGAT dikategorikan sebagai pihak yang tidak mempunyai hak/kapasitas dalam menggugat TURUT TERGUGAT 1, dengan demikian sudah layak dan sepatasnya apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).



5. Gugatan PENGGUGAT Bertentangan Dengan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sebagai Dasar Hukum Wanprestasi dan Yurisprudensi.

5.1 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 550K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1990, menyatakan pada intinya : “Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”.

5.2 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, menyatakan pada intinya : “Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

5.3 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi adalah “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak 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”.

5.4 Bahwa dengan demikian Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan : Dalam hal tidak dipenuhinya suatu perikatan maka pihak yang melalaikan perikatan tersebut berkewajiban untuk melakukan penggantian biaya, rugi dan bunga.

5.5 Bahwa apabila dilihat dalam dalil-dalil Posita maupun Petitum Gugatan PENGGUGAT, maka terdapat fakta bahwa PENGGUGAT tidak meminta TERGUGAT untuk melakukan penggantian biaya, rugi dan bunga.

5.6 Bahwa fakta membuktikan Petitum yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya bertentangan/kontradiksi dengan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Dasar Hukum wanprestasi) di mana tidak ada tuntutan untuk melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

5.7 Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan di atas, maka GUGATAN PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PASAL 1243 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (DASAR HUKUM WANPRESTASI) DAN BERTENTANGAN DENGAN YURISPRUDENSI YANG BERLAKU, oleh karena itu demi menegakan keadilan dan

Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



kepastian Hukum sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TURUT TERGUGAT 1 memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar seluruh dalil-dalil yang telah diungkapkan oleh TURUT TERGUGAT 1 dalam bagian Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis-mutandis) dengan dalil TURUT TERGUGAT 1 dalam Pokok Perkara ini.

6. Bahwa TURUT TERGUGAT 1 tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya yang tidak berkaitan dengan TURUT TERGUGAT 1.

7. Bahwa terhadap PENGGUGAT yang mengaku diberikan hak oleh TERGUGAT untuk memiliki objek lelang Hak Tanggungan, akan TURUT TERGUGAT 1 tanggapi sebagai berikut :

Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah "sertipikat", hal mana telah sesuai dengan amanat dari Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa : "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan", dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa : "untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) kepada si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertifikat Hak atas Tanah".

Berdasarkan berdasarkan Akta-akta perjanjian sebagaimana disebutkan pada poin nomor 2.3 tersebut diatas, Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) sudah cukup membuktikan bahwa sejak tahun 2010 Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) sudah menjadi Debitur/ Nasabah dari TURUT TERGUGAT 1. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 92, tanggal 11 Februari 2010 jo. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 93, tanggal 11 Februari 2010



jo. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 94, tanggal 19 April 2010, menentukan pada intinya :

“Pihak Ketiga menanggung pada Bank :

- a. Bahwa ia adalah satu-satunya pemilik bangunan berikut hak atas tanahnya tersebut.
- b. Bahwa bangunan berikut hak atas tanahnya itu sekarang ini tidak disita. Tidak diberati dengan beban-beban apapun juga serta pula tidak tersangkut suatu perkara.

Selama berlangsungnya perjanjian ini bangunan berikut hak atas tanahnya itu tidak boleh dioperkan, diberati dengan beban-beban apapun atau disewakan pada orang lain, tanpa persetujuan tertulis dari Bank”.

Dengan demikian, tindakan Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) yang telah menyerahkan objek agunan/jaminan Kepada PENGGUGAT tanpa sepengetahuan dan/atau seijin dari TURUT TERGUGAT 1 sebagai Pemegang Hak Tanggungan (hingga saat ini) adalah tidak sah, bertentangan dengan Undang-Undang, dan patut diduga tindakan tersebut adalah rekayasa.

8. Bahwa TURUT TERGUGAT 1 adalah Institusi Perbankan/Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan TURUT TERGUGAT 1 sudah sesuai prosedur/mekanisme dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia, sehingga dengan demikian perbuatan TURUT TERGUGAT 1 dilindungi oleh Hukum.

8.1 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) menyetujui untuk menyerahkan agunan Kepada TURUT TERGUGAT 1 sebagaimana telah disebutkan pada poin nomor 3.1 diatas.

8.2 Bahwa terhadap hubungan Hukum tersebut pada nomor 3.1 diatas, maka timbul hubungan antara kedua belah pihak yang mengikat (asas pacta sunt servanda), sehingga TERGUGAT selaku Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran Kepada TURUT TERGUGAT 1 selaku Kreditur.



8.3 Bahwa perikatan sebagaimana dimaksud pada nomor 3.1 diatas, dihadiri dan disepakati oleh dan/atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Dimana hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan : “Perikatan lahir karena persetujuan atau karena Undang-Undang”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk suatu perikatan,
3. Suatu pokok persoalan tertentu, dan
4. Suatu sebab yang tidak dilarang”;

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”;

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”;

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

8.4 Bahwa berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan : “Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”. Terhadap akta otentik, melekat kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijskracht) dan mengikat (bindende bewijskracht) sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lebih lanjut, Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa “kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik adalah segala yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan Kepada pejabat yang membuatnya”. Oleh sebab itu, semua keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik oleh TERGUGAT dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki-nya.

9. Bahwa atas agunan yang diserahkan oleh Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT)



sebagaimana tersebut pada nomor 3.1 diatas, masing-masing sertipikat telah diikat Hak Tanggungan.

9.1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 215/2011, tanggal 31 Mei 2011, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 3905/2011, Peringkat I (Pertama), tanggal 25 Juli 2011 melalui MARIA TJANDRA, S.H., PPAT Kota Surabaya 2.

9.2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 472/2011, tanggal 28 Oktober 2011, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 6618/2011, Peringkat II (Ke-Dua), tanggal 12 Desember 2011 melalui MARIA TJANDRA, S.H., PPAT Kota Surabaya 2.

9.3 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 453/2012, tanggal 18 Juli 2012, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 4158/2012, Peringkat III (Ke-Tiga), tanggal 24 Agustus 2012 melalui RENY WIDJAJANTI SUBIANTORO, S.H., PPAT Kota Surabaya 2.

10. Bahwa perbuatan sebagaimana dimaksud pada nomor 8 diatas sudah sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menentukan : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan Kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain", selanjutnya berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan", selanjutnya berdasarkan Penjelasan Umum angka 3 huruf (c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : "Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum Kepada pihak-pihak yang berkepentingan".

Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



11. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan : “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan : “Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan”.Oleh karena Hak Tanggungan terhadap objek perkara a quo masih belum hapus, maka dengan demikian telah terbukti bahwa TURUT TERGUGAT 1 adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan dilindungi Undang-Undang, dan oleh karenanya berhak untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
12. Bahwa akibat tindakan dari TERGUGAT yang telah lalai dengan tidak menjalankan dan/atau melaksanakan kewajibannya Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka tindakan tersebut telah masuk dalam kategori Kolektibilitas Kredit Macet.
13. Bahwa akibat tindakan wanprestasi yang sudah dilakukan TERGUGAT, yang kemudian TURUT TERGUGAT 1 melakukan Eksekusi Lelang melalui TURUT TERGUGAT 2 untuk menyelesaikan kredit macet/bermasalah/default adalah sudah tepat, benar, dan berdasar Hukum sebagaimana amanat dari Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : “Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : “Apabila

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Debitur cedera janji, maka "Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditor-kreditor lainnya".

Eksekusi Lelang Hak Tanggungan bukan merupakan suatu tindakan wanprestasi. Penjualan jaminan kredit milik Debitur macet/bermasalah/default merupakan tindakan yang perlu dilakukan oleh TURUT TERGUGAT 1 untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya Kepada TERGUGAT, karena TERGUGAT telah lalai dan/atau tidak memenuhi isi dan/atau klausul-klausul yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Hutang. Apalagi terhadap penjualan jaminan milik TERGUGAT bertujuan untuk meminimalkan kerugian dari TURUT TERGUGAT 1 yang notabene adalah suatu perusahaan bergerak dibidang usaha perbankan, dimana salah satu tugas dan fungsinya adalah menghimpun dan menyalurkan dana dari dan/atau Kepada masyarakat di seluruh Indonesia.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan : "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna mengeguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.", serta selanjutnya berdasarkan fakta-fakta dan argumentasi Yuridis sebagaimana telah TURUT TERGUGAT 1 sampaikan dan uraikan diatas, maka telah terbukti Gugatan dari PENGGUGAT hanyalah sebuah asumsi-asumsi dan cara klasik bagi Debitur yang dengan sengaja mencari-cari kesalahan dari Kreditor untuk menunda dan/atau menghambat dan/atau menghalang-halangi proses pelaksanaan lelang yang akan dilakukan TURUT TERGUGAT 1 melalui TURUT TERGUGAT 2. Dengan demikian sudah patut dan pantas apabila Gugatan dari PENGGUGAT tersebut ditolak seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka TURUT TERGUGAT 1 mohon dengan segala kerendahan hati Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut
DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Dan/Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 30 Agustus 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa pelaksanaan lelang a quo berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Objek Lelang In Casu Objek Perkara

3. Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.
4. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 92 tanggal 11 Februari 2010, Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 93 tanggal 11 Februari 2010, Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 94 tanggal 19 April 2010, Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang, Perubahan Jangka Waktu dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 176 tanggal 30 Agustus 2010, Perjanjian Perpanjangan Hutang Nomor 14 tanggal 04 Februari 2021, Perjanjian Perubahan Fasilitas dan Penambahan Jumlah Hutang serta penambahan Jaminan Nomor 113 tanggal 17 Maret 2011, Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Jaminan Nomor 57 tanggal 31 Mei 2011, dan beserta perubahan-perubahan dan addendum lainnya, diketahui bahwa Tergugat mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Tergugat I dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dalam SHM No.2072, luas 264 m², atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro terletak di Jalan Kutisari Indah Utara III/29, Kelurahan Kutisari,

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Rungkut (sekarang Tenggilis Mejoyo) Surabaya yang selanjutnya disebut objek perkara. Fakta tersebut menunjukkan bahwa sebelum Penggugat memberi pinjaman kepada Tergugat pada tanggal 10 April 2010 dan Tergugat memberikan jaminan berupa objek perkara, ternyata Tergugat sudah terlebih dahulu menjaminkan objek perkara ke Turut Tergugat I.

5. Bahwa terhadap objek perkara a quo, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.03905/2011 Peringkat I tanggal 25 Juli 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 215/2011 tanggal 31 Mei 2011.
6. 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.
7. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Tergugat/Debitur tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
8. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur in casu Penggugat belum menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan, maka Penggugat telah diberikan teguran secara tertulis dalam surat Nomor 4360/SUR/EXT/14 tanggal 1 September 2014 Surat Peringatan I, Nomor 4360/SUR/EXT/14 tanggal 1 September 2014 Surat Peringatan II, Nomor 4360/SUR/EXT/14 tanggal 1 September 2014 hal Surat Peringatan III dan Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Nomor 4224/SUR/EXT/22 tanggal 29 Juli 2022.
9. Bahwa oleh karena Tergugat/Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Turut Tergugat I meskipun telah diberitahukan secara patut, maka Turut Tergugat I/kreditur secara tertulis menyatakan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam surat pernyataan nomor 3838/SUR/EXT/22 tanggal 13 Juli 2022.

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Turut Tergugat I melalui suratnya No. 3836/SUR/EXT/2022 tanggal 13 Juli 2022 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan melalui email/internet dan Rekomendasi SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya in casu Turut Tergugat II atas agunan/jaminan kredit Tergugat;
11. 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".
12. 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 215/2011 tanggal 31 Mei 2011 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".
13. 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.

14. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat II kemudian memverifikasi kelengkapan berkas dan kebenaran secara legal formal.
15. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka Turut Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-3127/KNL.1001/2022 tanggal 18 Agustus hal Penetapan Jadwal Lelang.
16. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Turut Tergugat I kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 30 Agustus 2022 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 14 September 2022 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.
17. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat melalui surat No. 5174/SUR/EXT/2022, No. 5173/SUR/EXT/2022, dan No. 5172/SUR/EXT/2022 kesemuanya tanggal 14 September 2022 di ketiga alamat Tergugat perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
18. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II No. 46415/2022 tanggal 21 September 2022 yang menjelaskan bahwa SHM No. 2072 Kel. Kutisari, Tenggilis Mejoyo, Surabaya, atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03905/2011 di PT. Bank Panin Tbk.
19. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 28 September 2022, sebagaimana diuraikan



dalam Risalah Lelang No. 1498/45/2022, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran.

20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. 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".
22. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1498/45/2022 tanggal 28 September 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan").

Tanggapan Tentang Penghentian Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara

23. Bahwa menanggapi petitum gugatan nomor 8 yang meminta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghentikan pelelangan objek perkara a quo.
24. Bahwa pelelangan telah dilaksanakan pada tanggal 28 September 2022, untuk itu permohonan tersebut tidak relevan.
25. Bahwa pasal 36 PMK 213/2020 menyatakan lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual; b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
26. Bahwa sampai menjelang dilaksanakan lelang tidak ada surat permintaan pembatalan lelang dari penjual/kreditur atau ada putusan /penetapan dari lembaga peradilan, maka Turut Tergugat II tetap menjalankan lelang sesuai yang dijadwalkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menyatakan Risalah Lelang No. 1498/45/2022 tanggal 28 September 2022 sah dan berharga serta tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 14 September 2023, dan atas Replik tersebut Pihak Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik secara elektronik tanggal 19 September 2023, begitu pula Pihak Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik secara elektronik tanggal 25 September 2023 dan guna mempersingkat uraian putusan Replik dan Duplik cukup terlampir dalam Berita Acara akan tetapi turut dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa fotocopy yang telah diberi materai cukup serta telah dibubuhi materai, sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk Kota Surabaya, Jawa Timur Nomor NIK 357809100270002 tanggal 26-01-2018 atas nama Hidayat Santoso, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 5174/SUR/Ext/2022 tanggal 14 September 2022, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Agustus 2022, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 September 2022, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai asli Kuitansi diatas materai tanggal 10 April 2010 senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari, sesuai gambar situasi tanggal 5-11-1985 No 7537 luas 264 M2 tertulis atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro, diberi tanda P-6 ;

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sanggahannya, Pihak Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa fotocopy yang telah diberi materai cukup serta telah dibubuhi materai, sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 92, tanggal 11 Februari 2010, diberi tanda TT.I.-1 ;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 93, tanggal 11 Februari 2010, diberi tanda TT.I.-2 ;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 94, tanggal 11 Februari 2010, diberi tanda TT.I.-3 ;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang, Perubahan Jumlah, Perubahan Jangka Waktu Hutang, dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 94, tanggal 19 April 2010, diberi tanda TT.I.-4 ;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 14, tanggal 04 Februari 2011, diberi tanda TT.I.-5 ;
6. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas dan Penambahan Jumlah Hutang serta Penambahan Jaminan Nomor 113, tanggal 17 Maret 2011, diberi tanda TT.I.-6 ;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Jaminan Nomor 57, tanggal 31 Mei 2011, diberi tanda TT.I.-7 ;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 24, tanggal 12 Agustus 2011, diberi tanda TT.I.-8 ;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 77, tanggal 28 Oktober 2011, diberi tanda TT.I.-9 ;
10. Fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 28, tanggal 10 Februari 2012, diberi tanda TT.I.-10 ;
11. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 47, tanggal 18 Juli 2013, diberi tanda TT.I.-11 ;
12. Fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 7, tanggal 11 Februari 2013, diberi tanda TT.I.-12 ;
13. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang Nomor 73, tanggal 29 Mei 2013, diberi tanda TT.I.-13 ;
14. Fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 10, tanggal 11 Februari 2014, diberi tanda TT.I.-14 ;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2072, diber tanda TT.I-15 ;

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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

16. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011, tanggal 31 Mei 2011, diberi tanda TT.I-16 ;
17. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 472/2011, tanggal 28 Oktober 2011, diberi tanda TT.I-17 ;
18. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 453/2012, tanggal 18 Juli 2012, diberi tanda TT.I-18 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sanggahannya, Pihak Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa fotocopy yang telah diberi materai cukup serta telah dibubuhi materai, sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Nomor 3836/SUR/EXT/2022 tertanggal 13 Juli 2022, diberi tanda TT.II.-1 ;
2. Fotokopi Surat Nomor S-3127/KNL.1001/2022 tertanggal 18 Agustus 2022, diberi tanda TT.II.-2 ;
3. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran / tempel tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda TT.II.-3 ;
4. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian "Memorandum" terbit tanggal 14 September 2022, diberi tanda TT.II.-4 ;
5. Fotokopi Relasah Lelang Nomor 1498/45/2022, tanggal 28 September 2022, diberi tanda TT.II.-5 ;

Menimbang, bahwa Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II mengajukan, masing-masing sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan selanjutnya mohon putusan ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir tanpa memberikan alasan ketidakhadirannya yang sah menurut hukum dan tidak pernah menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan, maka Majelis berpendapat bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



dan Turut Tergugat III dianggap tidak menggunakan haknya untuk membantah gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat I selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, ternyata juga mengajukan Eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bagian eksepsi – eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur (Exceptio Obscuur Libel)

- Bahwa TURUT TERGUGAT 1 dalam perkara a quo melakukan kewenangannya sebagai Kreditor yang memegang jaminan kebendaan berdasarkan kesepakatan dan/atau persetujuan dari TERGUGAT, dimana hal tersebut sama sekali tidak bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan/atau Undang-Undang Perbankan di Indonesia dan/atau Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.
- Bahwa antara TURUT TERGUGAT 1 dengan PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan Hukum apapun (tidak ada perjanjian). Dalam perkara a quo, Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak mempunyai dasar Hukum dikarenakan tidak ada satupun peraturan ataupun Undang-Undang yang melarang Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan eksekusi lelang apabila Pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi.
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka telah terbukti Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur, sehingga dengan demikian Gugatan PENGGUGAT patut dan pantas dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

2. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

- Bahwa Debitur dan/atau pemilik sertifikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) telah menyerahkan agunan/jaminan Kepada TURUT TERGUGAT 1 untuk pelunasan hutang dan menjamin bahwa Debitur dan/atau pemilik sertifikat atas nama tersebut diatas sebagai satu-satunya pemilik yang sah, tidak ada masalah/sengketa, dan tidak mengoperkan/menyewakan Kepada orang lain tanpa persetujuan tertulis dari Bank/TURUT TERGUGAT 1 berdasarkan :
 1. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 92, tanggal 11 Februari 2010 ;

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 93, tanggal 11 Februari 2010 ;
 3. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 94, tanggal 19 April 2010 ;
 4. Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang, Perubahan Jangka Waktu Hutang, dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 176, tanggal 30 Agustus 2010 ;
 5. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 14, tanggal 04 Februari 2011 ;
 6. Akta Perjanjian Perubahan Fasilitas dan Penambahan Jumlah Hutang serta Penambahan Jaminan Nomor 113, tanggal 17 Maret 2011 ;
 7. Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Jaminan Nomor 57, tanggal 31 Mei 2011 ;
 8. Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 24, tanggal 12 Agustus 2011 ;
 9. Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 77, tanggal 28 Oktober 2011 ;
 10. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 28, tanggal 10 Februari 2012 ;
 11. Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 47, tanggal 18 Juli 2012 ;
 12. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 7, tanggal 11 Februari 2013 ;
 13. Akta Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang Nomor 73, tanggal 29 Mei 2013 ;
 14. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor : 10, tanggal 11 Februari 2014.
- Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka terhadap seluruh agunan/jaminan Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) telah diikat dengan Hak Tanggungan yang telah berhasil dan sukses didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 2.

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



- Bahwa dengan demikian Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 2 sudah sesuai dengan prosedur/mechanisme dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia. Apabila pendaftaran tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 2 tidak akan memproses dan tentunya menolak permohonan tersebut.
- Bahwa dengan demikian, tidak digugatnya pihak tertentu yang erat kaitannya (*conditio sine qua non*) dengan pokok perkara yang akan diperiksa, yaitu Notaris dan PPAT Kota Surabaya 2, maka hal tersebut tidak sesuai/menyimpang dari fakta permasalahan yang sebenarnya terjadi, sehingga akan menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan putusan kelak.
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas sudah pantas dan selayaknya apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak, sehingga dengan demikian Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Objek yang menjadi dasar Gugatan bukan milik dari PENGGUGAT (*Exceptio Domini*)

- Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka berdasarkan Akta-akta perjanjian sebagaimana disebutkan pada poin nomor 2.3 tersebut diatas, Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) menyetujui untuk menyerahkan jaminan atau agunan berupa :
 - Sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2072, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kelurahan Kutisari, tertulis atas nama pemegang hak saat itu JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT).
 - Bahwa tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah "sertipikat", bukan Perjanjian atas dasar kesepakatan para pihak. Hal mana telah sesuai dengan amanat dari Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Pendaftaran Tanah dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- Bahwa berdasarkan penjelasan dari poin nomor 3.1 tersebut diatas, membuktikan sertipikat/tanda bukti kepemilikan hak atas tanah adalah atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT), BUKAN ATAS NAMA PENGGUGAT.
- Bahwa dalam Fundamentum Petendi maupun Petitum Gugatannya, Kuasa Hukum PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatannya bertindak untuk dan atas nama HIDAYAT SANTOSO, sedangkan objek dalam perkara a quo adalah atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT), dan Pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara a quo saat ini adalah Klien Kami, yaitu : PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk. ("BANK PANIN").
- Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT 1 sudah mengajukan eksepsi ini, maka secara teknis TURUT TERGUGAT 1 menyangkal Gugatan dari PENGGUGAT, maka dengan demikian sesuai Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PENGGUGAT dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil Gugatannya, yaitu bahwa objek Gugatan adalah miliknya.
- Bahwa oleh karena yang menjadi objek dalam Gugatan PENGGUGAT adalah bukan hak milik atas nama PENGGUGAT, maka sudah layak dan sepantasnya apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

4. Keliru Pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT (Exceptio In Persona)

- Bahwa berdasarkan penjelasan poin nomor 2.3 tersebut diatas, membuktikan antara TURUT TERGUGAT 1 dengan PENGGUGAT tidak pernah ada perikatan/hubungan Hukum apapun, baik yang didasarkan atas persetujuan maupun Undang-Undang, maka dengan demikian PENGGUGAT telah salah menarik TURUT TERGUGAT 1 sebagai pihak dalam perkara a quo.
- Bahwa dengan tidak adanya hubungan Hukum diantara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT 1 dalam permasalahan ini, maka secara Hukum PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Gugatan perkara a quo. Mengingat secara Hukum seseorang hanya dapat mengajukan suatu tuntutan apabila terdapat hubungan Hukum yang jelas diantara para pihak.

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



- Bahwa berdasarkan penjelasan TURUT TERGUGAT 1 tersebut diatas, sudah sangat tepat apabila PENGGUGAT dikategorikan sebagai pihak yang tidak mempunyai hak/kapasitas dalam menggugat TURUT TERGUGAT 1, dengan demikian sudah layak dan sepatasnya apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

5. Gugatan PENGGUGAT Bertentangan Dengan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sebagai Dasar Hukum Wanprestasi dan Yurisprudensi.

- Bahwa apabila dilihat dalam dalil-dalil Posita maupun Petitum Gugatan PENGGUGAT, maka terdapat fakta bahwa PENGGUGAT tidak meminta TERGUGAT untuk melakukan penggantian biaya, rugi dan bunga.
- Bahwa fakta membuktikan Petitum yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya bertentangan/kontradiksi dengan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Dasar Hukum wanprestasi) di mana tidak ada tuntutan untuk melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga.
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan di atas, maka Gugatan Penggugat Bertentangan Dengan PASAL 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Dasar Hukum Wanprestasi) Dan Bertentangan Dengan Yurisprudensi Yang Berlaku, oleh karena itu demi menegakan keadilan dan kepastian Hukum sudah sepatasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa eksepsi dari Turut Tergugat I telah ditanggapi oleh Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak sependapat dengan Eksepsi dari Turut Tergugat I, karena itu Eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Turut Tergugat serta tanggapan dari Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga berarti pembelaan (plea) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principals) ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, yang harus diputus terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam Pasal 136 HIR memerintahkan hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan eksepsi kompetensi sebelum memeriksa pokok perkara. Dalam teori dan praktek eksepsi berupa kompetensi (Pengadilan) dikelompokkan menjadi dua jenis yaitu eksepsi kompetensi absolute dan eksepsi kompetensi relative ;

1. Eksepsi kompetensi;

a. Tidak berwenang mengadili secara absolute;

Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan absolut 4 (empat) lingkungan pengadilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer), Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan lain- lain) ;

b. Tidak berwenang mengadili secara relative;

Kompetensi relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Herziene Inlandsch Reglement ("HIR");

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi-eksepsi yang memperlakukan "Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Liebel*), Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Obyek yang menjadi dasar Gugatan bukan milik Penggugat (*Exceptio Domini*), Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*) dan Gugatan Penggugat bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPdata sebagai dasar hukum Wanprestasi dan Yurisprudensi" maka sesuai dengan ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR dan sesuai praktek peradilan, eksepsi wajib diputus dalam putusan sela apabila menyangkut kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri yaitu baik mengenai kewenangan mengadili secara absolut atau kewenangan mengadili secara relatif, oleh karena eksepsi dari Para Turut Tergugat I tersebut sudah mengenai materi pokok perkara, oleh karenanya sudah diperlukan adanya pembuktian,

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



maka eksepsi dari Turut Tergugat U tidak diputuskan secara tersendiri melainkan diputuskan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain alasan tersebut diatas, eksepsi dari Turut Tergugat I bukan mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri baik kewenangan mengadili secara absolut maupun kewenangan mengadili secara relatif dan sudah memasuki materi pokok perkara, maka alasan eksepsi dari Turut Tergugat I akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara, yang akan memperjelas kedudukan Turut Tergugat I ada hubungannya dengan Penggugat atau tidak dalam perkara aquo

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mengenai adanya perbuatan Wanprestasi Tergugat karena Penggugat pada tanggal 10 April 2010 pernah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan Penggugat diberi jaminan oleh Tergugat berupa tanah dan rumah yang terletak di Jl. Kutisari Indah Utara III/29, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari luas 264 M2 atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro/Tergugat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara II No. 34
- Sebelah Timur : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara III No. 31
- Sebelah Selatan : Jl. Kutisari Indah Utara III
- Sebelah Barat : Rumah Jl. Kutisari Indah Utara III No. 27

Yang selanjutnya disebut Objek Sengketa);

akan tetapi atas jaminan objek sengketa tersebut, Penggugat diberikan hak oleh Tergugat untuk memiliki dan menempati objek sengketa tersebut, dan Tergugat berjanji akan mengurus baliknama sertipikat tanah atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, namun sampai saat ini tidak terealisasi, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan wanprestasi kepada diri Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Turut Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut :



- Bahwa terhadap Penggugat yang mengaku diberikan hak oleh Tergugat untuk memiliki objek lelang Hak Tanggungan, akan Turut Tergugat 1anggapi sebagai berikut :

Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah adalah “sertipikat”, hal mana telah sesuai dengan amanat dari Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”, dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa : “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) kepada si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertifikat Hak atas Tanah”.

Berdasarkan berdasarkan Akta-akta perjanjian sebagaimana disebutkan pada poin nomor 2.3 tersebut diatas, Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) sudah cukup membuktikan bahwa sejak tahun 2010 Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) sudah menjadi Debitur/ Nasabah dari TURUT TERGUGAT 1. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 92, tanggal 11 Februari 2010 jo. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 93, tanggal 11 Februari 2010 jo. Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 94, tanggal 19 April 2010, menentukan pada intinya :

“Pihak Ketiga menanggung pada Bank :

- a. Bahwa ia adalah satu-satunya pemilik bangunan berikut hak atas tanahnya tersebut.
- b. Bahwa bangunan berikut hak atas tanahnya itu sekarang ini tidak disita. Tidak diberati dengan beban-beban apapun juga serta pula tidak tersangkut suatu perkara.

Selama berlangsungnya perjanjian ini bangunan berikut hak atas tanahnya itu tidak boleh dioperkan, diberati dengan beban-beban apapun atau disewakan pada orang lain, tanpa persetujuan tertulis dari Bank”.



Dengan demikian, tindakan Debitur dan/atau pemilik sertifikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) yang telah menyerahkan objek agunan/jaminan Kepada PENGGUGAT tanpa sepengetahuan dan/atau seijin dari TURUT TERGUGAT 1 sebagai Pemegang Hak Tanggungan (hingga saat ini) adalah tidak sah, bertentangan dengan Undang-Undang, dan patut diduga tindakan tersebut adalah rekayasa.

- Bahwa TURUT TERGUGAT 1 adalah Institusi Perbankan/Kreditor yang beritikad baik dan perbuatan TURUT TERGUGAT 1 sudah sesuai prosedur/mekanisme dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia, sehingga dengan demikian perbuatan TURUT TERGUGAT 1 dilindungi oleh Hukum.
 - Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TURUT TERGUGAT 1, maka Debitur dan/atau pemilik sertifikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) menyetujui untuk menyerahkan agunan Kepada TURUT TERGUGAT 1 sebagaimana telah disebutkan pada poin nomor 3.1 diatas.
 - Bahwa terhadap hubungan Hukum tersebut pada nomor 3.1 diatas, maka timbul hubungan antara kedua belah pihak yang mengikat (asas pacta sunt servanda), sehingga TERGUGAT selaku Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran Kepada TURUT TERGUGAT 1 selaku Kreditor.
 - Bahwa perikatan sebagaimana dimaksud pada nomor 3.1 diatas, dihadiri dan disepakati oleh dan/atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Dimana hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan : “Perikatan lahir karena persetujuan atau karena Undang-Undang”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :
 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
 2. Kecakapan untuk suatu perikatan,
 3. Suatu pokok persoalan tertentu, dan
 4. Suatu sebab yang tidak dilarang”;

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”;

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”;

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

- Bahwa berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan : “Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”. Terhadap akta otentik, melekat kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijskracht) dan mengikat (bindende bewijskracht) sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lebih lanjut, Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa “kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik adalah segala yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan Kepada pejabat yang membuatnya”. Oleh sebab itu, semua keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik oleh TERGUGAT dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendakinya.
- Bahwa atas agunan yang diserahkan oleh Debitur dan/atau pemilik sertipikat atas nama JEFTA NOVITRI KURNIAWAN SUHENDRO (TERGUGAT) sebagaimana tersebut pada nomor 3.1 diatas, masing-masing sertipikat telah diikat Hak Tanggungan.
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 215/2011, tanggal 31 Mei 2011, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 3905/2011, Peringkat I (Pertama), tanggal 25 Juli 2011 melalui MARIA TJANDRA, S.H., PPAT Kota Surabaya 2.
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 472/2011, tanggal 28 Oktober 2011, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 6618/2011, Peringkat II (Ke-Dua), tanggal 12 Desember 2011 melalui MARIA TJANDRA, S.H., PPAT Kota Surabaya 2.

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 453/2012, tanggal 18 Juli 2012, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 4158/2012, Peringkat III (Ke-Tiga), tanggal 24 Agustus 2012 melalui RENY WIDJAJANTI SUBIANTORO, S.H., PPAT Kota Surabaya 2.
- Bahwa perbuatan sebagaimana dimaksud pada nomor 8 diatas sudah sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menentukan : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan Kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”, selanjutnya berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”, selanjutnya berdasarkan Penjelasan Umum angka 3 huruf (c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : “Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum Kepada pihak-pihak yang berkepentingan”.
- Bahwa akibat tindakan dari Tergugat yang telah lalai dengan tidak menjalankan dan/atau melaksanakan kewajibannya Kepada Turut Tergugat 1, maka tindakan tersebut telah masuk dalam kategori Kolektibilitas Kredit Macet.
- Bahwa akibat tindakan wanprestasi yang sudah dilakukan Tergugat, yang kemudian Turut Tergugat 1 melakukan Eksekusi Lelang melalui Turut Tergugat 2 untuk menyelesaikan kredit macet/bermasalah/default adalah sudah tepat, benar, dan berdasar Hukum sebagaimana amanat dari Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : “Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : “Apabila Debitor cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada

- Bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan : “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna mengeguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”, serta selanjutnya berdasarkan fakta-fakta dan argumentasi Yuridis sebagaimana telah TURUT TERGUGAT 1 sampaikan dan uraikan diatas, maka telah terbukti Gugatan dari PENGGUGAT hanyalah sebuah asumsi-asumsi dan cara klasik bagi Debitor yang dengan sengaja mencari-cari kesalahan dari Kreditur untuk menunda dan/atau menghambat dan/atau menghalang-halangi proses pelaksanaan lelang yang akan dilakukan TURUT TERGUGAT 1 melalui TURUT TERGUGAT 2. Dengan demikian sudah patut dan pantas apabila Gugatan dari PENGGUGAT tersebut ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Turut Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sesuai data/dokumen lelang yang dilampirkan dalam berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut diuraikan dalam Jawaban ini.
- Bahwa sesuai Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 92 tanggal 11 Februari 2010, Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 93 tanggal 11 Februari 2010, Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 94 tanggal 19 April 2010, Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang, Perubahan Jangka Waktu dan Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 176 tanggal 30 Agustus 2010, Perjanjian Perpanjangan Hutang Nomor 14 tanggal 04 Februari 20211,

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Perubahan Fasilitas dan Penambahan Jumlah Hutang serta penambahan Jaminan Nomor 113 tanggal 17 Maret 2011, Perjanjian Penambahan Jumlah Hutang dan Penambahan Jaminan Nomor 57 tanggal 31 Mei 2011, dan beserta perubahan-perubahan dan addendum lainnya, diketahui bahwa Tergugat mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Tergugat I dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dalam SHM No.2072, luas 264 m2, atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro terletak di Jalan Kutisari Indah Utara III/29, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Rungkut (sekarang Tenggilis Mejoyo) Surabaya yang selanjutnya disebut objek perkara. Fakta tersebut menunjukkan bahwa sebelum Penggugat memberi pinjaman kepada Tergugat pada tanggal 10 April 2010 dan Tergugat memberikan jaminan berupa objek perkara, ternyata Tergugat sudah terlebih dahulu menjaminkan objek perkara ke Turut Tergugat I.

- 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 No.03905/2011 Peringkat I tanggal 25 Juli 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 215/2011 tanggal 31 Mei 2011.
- Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Debitur in casu Penggugat belum menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan, maka Penggugat telah diberikan teguran secara tertulis dalam surat Nomor 4360/SUR/EXT/14 tanggal 1 September 2014 Surat Peringatan I, Nomor 4360/SUR/EXT/14 tanggal 1 September 2014 Surat Peringatan II, Nomor 4360/SUR/EXT/14 tanggal 1 September 2014 hal Surat Peringatan III dan Surat Peringatan Penyelesaian Kewajiban Nomor 4224/SUR/EXT/22 tanggal 29 Juli 2022.
- Bahwa oleh karena Tergugat/Debitur tidak juga menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada Turut Tergugat I meskipun telah diberitahukan secara patut, maka Turut Tergugat I/Kreditur secara tertulis menyatakan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi dalam surat pernyataan nomor 3838/SUR/EXT/22 tanggal 13 Juli 2022.
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Turut Tergugat I melalui suratnya No. 3836/SUR/EXT/2022 tanggal 13 Juli 2022 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan melalui email/internet dan

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/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)



Rekomendasi SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya in casu Turut Tergugat II atas agunan/jaminan kredit Tergugat;

- Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat II kemudian memverifikasi kelengkapan berkas dan kebenaran secara legal formal.
- Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka Turut Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-3127/KNL.1001/2022 tanggal 18 Agustus hal Penetapan Jadwal Lelang.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Turut Tergugat I kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 30 Agustus 2022 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 14 September 2022 sebagai pengumuman kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.
- Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat melalui surat No. 5174/SUR/EXT/2022, No. 5173/SUR/EXT/2022, dan No. 5172/SUR/EXT/2022 kesemuanya tanggal 14 September 2022 di ketiga alamat Tergugat perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II No. 46415/2022 tanggal 21 September 2022 yang menjelaskan bahwa SHM No. 2072 Kel. Kutisari, Tenggilis Mejoyo, Surabaya, atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03905/2011 di PT. Bank Panin Tbk.
- Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 28 September 2022, sebagaimana diuraikan

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



dalam Risalah Lelang No. 1498/45/2022, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 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".
- Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1498/45/2022 tanggal 28 September 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan").
- Bahwa sampai menjelang dilaksanakan lelang tidak ada surat permintaan pembatalan lelang dari penjual/kreditur atau ada putusan /penetapan dari lembaga peradilan, maka Turut Tergugat II tetap menjalankan lelang sesuai yang dijadwalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya berdasarkan bukti - bukti baik berupa surat maupun dari keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P -1 sampai dengan P-6 tanpa mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil jawabannya, Pihak Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-18 tanpa mengajukan bukti saksi ;



Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil jawabannya, Pihak Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-5 tanpa mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerduta disebutkan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya lebih dahulu, dan atas permasalahan hukum tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat Penggugat berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kota Surabaya, Jawa Timur Nomor NIK 357809100270002 tanggal 26-01-2018 atas nama Hidayat Santoso, diberi tanda bukti P-1; membuktikan identitas Penggugat sesuai dengan identitas Penggugat dalam surat gugatannya ;

Bahwa untuk bukti surat diberi tanda P-2, berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 5174/SUR/Ext/2022 tanggal 14 September 2022, membuktikan bahwa jaminan kredit Tergugat / Jefta Novitri Kurniawan Suhendro akan dilakukan lelang umum, dengan demikian Turut Tergugat II/PT. Bank Panin. dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum dalam perkara aquo ;

Bahwa untuk bukti surat diberi tanda P-6, berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari, sesuai gambar situasi tanggal 5-11-1985 No 7537 luas 264 M2 tertulis atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro, kemudian beralih lagi atasnama pemegang hak PT. Bank Panin, bukti surat P-6 ini Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya namun isinya sama dengan bukti Turut Tergugat I yang diberi tanda TT.I-15 yang telah ditunjukkan aslinya. Dengan demikian senyatanya Sertifikat Hak Milik tersebut sudah tidak lagi atasnama Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2072 Kelurahan Kutisari, sesuai gambar situasi tanggal 5-11-1985 No 7537 luas 264 M2 tertulis atas nama Jefta Novitri Kurniawan Suhendro, (surat bukti P-6), selanjutnya diberikan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Panin, membuktikan bahwa hak milik tetap pada Tergugat, dan bukti tersebut didukung bukti surat P-2,

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari PT. Bank Panin tanggal 14 September 2022, yang ditujukan kepada Tergugat dari PT. Bank Panin, bukan kepada Penggugat, hal ini membuktikan bahwa Tergugat sebagai pemilik sertifikat tersebut untuk dilakukan pelelangan umum sehubungan dengan kredit macet dari Tergugat, dengan demikian bahwa Turut Tergugat I dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti tertulis berupa :

- Bahwa bukti surat diberi tandai TT.I.-1, berupa Akta Pengakuan Hutang No.92 tanggal 11 Februari 2010, menerangkan bahwa Jefta Novitri Kurniawan Suhendro / Tergugat yang berhutang kepada PT. Bank Panin ;
- Bahwa Surat bukti diberi tanda TT.I.-2 sampai dengan TT-14, yaitu beberapa Akta tentang perpanjangan jangka waktu hutang dan akta penambahan Jaminan, membuktikan bahwa Jefta Novitri Kurniawan Suhendro / Tergugat telah beberapa kali melakukan perpanjangan waktu pembayaran dan juga melakukan penambahan fasilitas hutangnya. Sehingga dengan demikian membuktikan bahwa Turut Tergugat I benar-benar tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari alat bukti para pihak tersebut menurut Majelis bahwa Turut Tergugat I telah dapat membuktikan dali-dalil jawabannya terutama dalam eksepsinya tentang gugatan kabur (Obscuur libel) yang menyatakan bahwa antara Turut Tergugat I dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum dalam perkara a quo, dengan demikian maka Eksepsi Para Turut Tergugat I tentang gugatan kabur (Obscuur libel) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena eksepsi Turut Tergugat I dikabulkan, maka gugatan Penggugat secara hukum dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada pihak Penggugat yang wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 134 dan 136 HIR dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 1062/Pdt.G/2022/PN SBY



MENGADILI ;

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I tentang gugatan kabur (Obscuur libel) dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 1.277.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024 oleh kami Titik Budi Winarti, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Djuanto, S.H.M.H., dan Cokia Ana Pontia Oppusunggu, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Yanid Indra Harjono, SH.MH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut melalui prosedur e-litigasi kepada Kuasa Penggugat melalui email yafetadvokat@gmail.com., Kuasa Turut Tergugat I melalui email rizky.purwantoko@panin.co.id Kuasa Turut Tergugat II melalui email hi.kpknl.sby@gmail.com dan Tergugat, Turut Tergugat III melalui pos tercatat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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, S.H., M.H..



Rincian Biaya Perkara :

▪ Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,-
▪ Biaya Proses (ATK).....Rp.	85.000,-
▪ Biaya Panggilan.....Rp.	1.082.000,-
▪ Biaya PNPB Panggilan.....Rp.	60.000,-
▪ Materai.....Rp.	10.000,-
▪ Redaksi.....Rp.	10.000,-

Jumlah.....Rp. 1.277.000,-
(satu juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)