



PUTUSAN

Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Nama : Sri Ningsih ;

TTL : Tuban, 05 Januari 1969 ;
Jenis Kelamin : Perempuan ;
Alamat : Satelit Indah 3/DN-7 RT/RW 008/003 Kel.Tanjungsari
Kec.Sukomanunggal, Kotamadya Surabaya ;
Agama : Kristen ;
Status perkawinan : Cerai Mati ;
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ;
Kewarganegaraan : WNI ;
Pendidikan : D3 ;
NIK : 3578274501690001 ;
Untuk selanjutnya disebut **Penggugat I** ;

2. Nama : Paulus Sanjaya ;

TTL : Surabaya, 21 September 1992 ;
Jenis Kelamin : Laki-Laki ;
Alamat : Jl. Samudra Nomer 64 RT/RW 004/005 Kel.Bongkaran
Kec.Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya ;
Agama : Kristen ;
Status perkawinan : Belum Kawin ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;
Kewarganegaraan : WNI ;
Pendidikan : S2 ;
NIK : 3578272109920001
Untuk selanjutnya disebut **Penggugat II** ;

3. Nama : NATALIA SANJAYA ;

TTL : Surabaya, 23 Desember 1994 ;
Jenis Kelamin : Perempuan ;
Alamat : Satelit Indah 3/DN-7 RT/RW 008/003 Kel.Tanjungsari
Kec.Sukomanunggal, Kotamadya Surabaya ;
Agama : Kristen ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status perkawinan : Belum Kawin ;

Pekerjaan : Wiraswasta ;

Kewarganegaraan : WNI ;

Pendidikan : S2

NIK : 3578276312940002

Untuk selanjutnya disebut **Penggugat III** ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : Moch. Takim, S.H., dan Mohammad Fahmi, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum, di Kantor Hukum "**MOCHAMMAD FAHMI & REKAN**", persekutuan hukum bergerak didalam bidang pelayanan hukum profesional, yang beralamat Kantor di Jl. Diponegoro – Lemahputro Gg. III, No. 106, Kel. Lemahputro, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo _ Jawa Timur Kode Pos 61213 RT.20 RW.04 Kelurahan LEMAH PUTRO Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Februari 2021, terlampir dalam berkas perkara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

LAWAN

1. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia C/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara C/q Kantor Wilayah Jawa Timur C/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya**, yang beralamat di Jalan Indrapura No.5, Krembangan Selatan, Kelurahan Krembangan, Kec. Krembangan, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur Kode Pos 60175, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **PT. Bank Perkreditan Rakyat (Selanjutnya disingkat PT. BPR) Sumber Artha Waru Agung**, yang berkedudukan di Jalan Wadung Asri No.70A Waru Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;
3. **Alif Achmad Saleh**, yang beralamat di Jl. Menur 2-D/2 RT.008 RW.008 Kelurahan Airlangga Kecamatan Gubeng Kotamadya Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;
4. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional C/q Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur C/q Kantor Pertanahan Kota Surabaya**, yang beralamat di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 2

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

Komplek Citra Raya Sambikerep 031-7401467, Kel. Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60217, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I** ;

5. **Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) Deslina Suarni, S.H.**, dengan alamat Jl. Dukuh Menanggal Sel. No. 153, RW.07, Dukuh Menanggal, Kec. Gayungan, Kota SBY, Jawa Timur 60234, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah memeriksa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 05 Februari 2021, yang terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Februari 2021 yang mengajukan gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Mengenai Kompetensi Relatif Mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya

1. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah didasari atas prinsip Actor Sequitur Forum Rei yang ada dalam pasal 118 ayat 2 HIR yang menegaskan *"Jika yang digugat lebih dari seorang sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama, maka tuntutan diajukan pada ketua Pengadilan Negeri yang berbeda, maka tuntutan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat.*

2. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah didasari adanya obyek gugatan sebagaimana ada dalam pasal 142 RBG ayat 5 yang menegaskan sebagai berikut : *"Dalam Gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak keberadaan Obyek Barang, Jika barang tetap itu terletak di dalam satu Wilayah beberapa Pengadilan Negeri, maka gugatan itu diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas Pilihan Penggugat*

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa menurut Yahya Harahap (“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”. Edisi kedua, Cetakan pertama, September 2017, Sinar Grafika) halaman 243 dijelaskan sebagai berikut:

“Menurut hukum, yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang atau tempat domisili dari Perseroan Terbatas itu didaftarkan di Kementerian Hukum dan Ham” meliputi:

- tempat kediaman, atau
- tempat alamat tertentu, atau
- tempat kediaman sebenarnya

Yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal dari Perseroan Terbatas tersebut untuk tempat berdasarkan surat keterangan dalam SIUP, NIB”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sangat Jelas dan Tepat apabila PENGGUGAT mengajukan **gugatan aquo di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya,**

KRONOLOGIS DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah sebagai PENERIMA KREDIT dari PT.BPR SUMBER ARTHA WARU AGUNG, yang berkedudukan di Jalan Wadung Asri No.70A Waru Sidoarjo (sebagai TERGUGAT II) berdasar-kan Perjanjian Kredit Nomer 399-0312810//Krd-KMK//2018, tanggal 15 Januari 2018 ;

2. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah sebagai PENERIMA KREDIT dari TERGUGAT II sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta), dengan dibebani potongan-potongan sebagai berikut :

- a. Provisi Pinjaman sebesar Rp. 3.750.000,-
- b. Biaya Materai sebesar Rp. 30.000,-
- c. Biaya Asuransi sebesar Rp. 1.216.000,-
- d. Biaya Notaris sebesar Rp. 5.000.000,-
- e. Tabungan sebesar Rp.10.169.400,-
- f. JAMKRIDA sebesar Rp. 5.000.000,-
Rp.25.165.400,-

Maka **PARA PENGGUGAT** dalam menerima fasilitas kredit hanya sebesar Rp. 224.834.600,- (Dua Ratus Dua Puluh Empat Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah).

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Fasilitas pemberian Kredit PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT II telah dipasang asuransi JAMKRIDA, atas pembebanan Asuransi Jamkrida adalah Perusahaan Penjaminan sesuai dengan UU No.1 tahun 2016 tentang Penjaminan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.05/2017 tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Penjaminan dengan menjalankan kegiatan usaha sebagai berikut :

1. Penjaminan Kredit bagi lembaga keuangan atau lembaga non keuangan
2. Penjaminan Kredit dan/atau pinjaman yang disalurkan oleh koperasi simpan pinjam kepada anggotanya;
3. *Surety Bond*
4. Kontra Bank Garansi
5. *Customs Bond*
6. *Letter of Credit (L/C)*

4. Bahwa PARA PENGGUGAT juga telah memberikan jaminan kepada TERGUGAT II berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 atas nama SRI NINGSIH (PENGGUGAT I) dengan nilai Rp. 472.198.400,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Seratus Sembilan Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Rupiah).

5. Bahwa PARA PENGGUGAT telah beberapa kali menyediakan dana kas tabungan atas nama PENGGUGAT I untuk di debet sebagai pembayaran kewajiban dari PARA PENGGUGAT sebesar Rp, 10.069.000,- (sepuluh juta enam puluh sembilan ribu rupiah), namun setelah itu mengalami kesulitan pembayaran di karenakan kesulitan ekonomi dan kelesuan pasar.

6. Bahwa TERGUGAT II tidak melaksanakan suatu RESTRUKTURISASI, RECONDITIONING DAN REFINANCING sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Otoris Jasa Keuangan

7. Bahwa PARA PENGGUGAT selalu beritikad baik dan untuk mencari solusi terbaik untuk pelunasan, namun TERGUGAT II melalui karyawan telah mengambil 2 (dua) buah unit terdiri dari mesin genzet 2000 watt RRT dan mesin genzet 2000 watt 1 (satu) Honda serta unit pompa kubota dari milik Penggugat I, yaitu Ibu Sri Ningsih untuk diberikan sebagai titipan barang, serta dibawa oleh Karyawan TERGUGAT II bernama Didit Tri Haryono (berdasarkan pengakuan TERGUGAT II) telah meninggal dunia. Namun demikian oleh TERGUGAT II barang yang telah diambil melalui karyawan- nya dan dititipkan pada TERGUGAT II (bukti nota tanda terima tanggal 30 Juli 2018), serta telah di jual

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pihak Lain serta tidak diakui sebagai pembayaran untuk mengurangi kewajiban PARA PENGGUGAT.

8. Bahwa PARA PENGGUGAT menerima suatu ketidakadilan serta diberla-kukan oleh Karyawan TERGUGAT II sebagai penagih yang arogan serta memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga menimbulkan kerugian, serta menyebabkan tagihan dari PARA TERGUGAT terjadi macet.

9. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak pernah menerima Surat Peringatan III tanggal 01 April 2019 dengan menerangkan pokok pinjaman sebesar Rp. 130.902.200,-(Seratus Tiga Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Ribu Dua Ratus Rupiah), dengan Denda Kewajiban bunga atas keterlambatan Rp. 62.833.700,- (Enam Puluh Dua Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Rupiah) sehingga kewajiban pada Bulan April Sebesar Rp. 193.735.900,- (Seratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Rupiah), lalu tidak pernah menerima Surat Peringatan I pada tanggal 10 Oktober 2019 dengan menerangkan pokok pinjaman sebesar Rp. 240.583.523,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Rupiah), Kewajiban bunga atas keterlambatan Rp. 101.776.077,- (Seratus Satu Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Tujuh Puluh Tujuh Rupiah) untuk hal ini berdasarkan kesepakatan perjanjian tidak pernah dicantumkan secara utuh dan jelas sehingga kewajiban bunga denda ini sangat tidak masuk akal serta tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh Otoritas Jasa Keuangan. dan kewajiban bunga sebesar Rp. 64.686.500,- sehingga total kewajiban setelah 6 (enam) bulan melompat dahsyat sebesar Rp. 407.046.100,- (Empat Ratus Juta Empat Puluh Enam Ribu Seratus Rupiah), maka tidak sesuai perjanjian kesepakatan menyebabkan kewajiban bunga berbunga serta melebihi dari ketentuan. Lalu tidak mengetahui ada surat panggilan II dan III dengan tanpa didasari suatu dasarPerjanjian sebagaimana yang di tuangkan dalam Pasal 1320 BW/KUHPperdata. "Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Hal ini dalam Perjanjian Kredit Nomer 399-0312810/I/Krd-KMK/I/2018, tanggal 15 Januari 2018, ini mengandung unsur Perjanjian Baku yang terdapat suatu surat kuasa Mutlak sehingga menyebabkan SEPAKAT yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II mengandung unsur SUATU SEBAB

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YANG TIDAK HALAL. Terutama dalam penentuan kewajiban denda bunga yang tidak sesuai dalam perjanjian.

10. Bahwa PARA PENGGUGAT, berusaha untuk meminta kepada TERGUGAT II untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat dengan cara untuk dilaksanakan PROGRAM RESTRUKTURISASI, REFINANCING, RECONDITIONING sebagaimana di atur dalam POJK (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan)

11. Bahwa PARA PENGGUGAT menerima Surat Pemberitahuan Lelang Rumah, pada tanggal 24 April 2020, dengan diberitahukan secara CC kepada Ketua RT 007 dan Ketua RW 009 Kelurahan Kebraon Kecamatan Karang Pilang Kotamadya Surabaya, hal ini ada jelas jelas sangat bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan tentang Rahasia Debitur dan permasalahannya serta merugikan kepada Para Penggugat sehingga mempengaruhi kredibilitas Para Penggugat sebagai Pengusaha serta mempengaruhi Perputaran Bisnis dari Para Penggugat.

12. Bahwa PARA PENGGUGAT, secara prosedur tidak pernah menerima pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang maupun diberitahukan secara per telepon kepada PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT II, namun demikian TERGUGAT I tetap melaksanakan pelaksanaan secara terbuka dan secara online dan PARA PENGGUGAT tidak pernah mengetahui telah diumumkan pelaksanaan lelang pada media massa secara Surat Kabar maupun ONLINE

13. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mengetahui dan tidak diberitahu secara Surat dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tentang hasil LELANG dan pemenangnya atas OBYEK yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT. Namun PARA PENGGUGAT telah mengetahui bahwa OBYEK TANAH DAN BANGUNAN yang telah menjadi Jaminan pada TERGUGAT II telah selesai di jual secara lelang dari TERGUGAT I setelah diberitahu oleh TERGUGAT III, serta dilihatkan atas obyek yang telah dijaminakan kepada TERGUGAT II telah menjadi milik dari TERGUGAT III berdasarkan hasil dari RISALAH LELANG yang telah ditetapkan oleh TERGUGAT I ;

14. Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengetahui dari hasil penilaian atas nilai Obyek yang menjadi jaminan pada TERGUGAT II dari Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disingkat KJPP) telah ada nilai yang sangat merugikan PARA TERGUGAT serta tidak ada selisih uang hasil lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I ;

15. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa dirugikan serta menilai atas proses dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dengan

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II dengan menetapkan pemenangnya pada TERGUGAT III, disebabkan adanya proses suatu pemufakatan yang mengandung Unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM, terutama berkaitan dengan Proses Lelang tanpa melalui tahapan yang benar dan nilai harga lelang, nilai harga pasar dan nilai sisa utang serta nilai pembanding dari KJPP Mandiri yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT serta NILAI UTANG dari PARA PENGGUGAT, sehingga kalau melihat nilai kewajiban dari PARA PENGGUGAT seperti bunga praktek RENTENIR.

16. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah menerima Akta Pembebanan Hak Tanggungan secara utuh menyeluruh serta tidak pernah menerima Salinana Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan dari TURUT TERGUGAT II, sehingga PARA PENGGUGAT tidak pernah mengetahui OBYEK TANAH dan BANGUNAN yang menjadi jaminan pada TERGUGAT II telah dipasang hak tanggungan dengan nilai berapa ?

17. Bahwa PARA PENGGUGAT setelah melakukan penilaian sendiri atas OBYEK TANAH dan BANGUNAN secara mandiri dengan berdasarkan nilai pasar pembanding yang telah diberikan oleh KJPP Mandiri ada selisih harga +/- sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dari nilai yang dimenangkan oleh TERGUGAT III ;

18. Bahwa PARA PENGGUGAT telah didatangi dan diberitahukan oleh TERGUGAT III, atas Obyek yang dimiliki PARA PENGGUGAT dengan atas nama dari PENGGUGAT I telah berpindah kepada TERGUGAT III dari proses yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I serta melalui proses-proses yang telah banyak dilewati oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga memenuhi unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;

19. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa sangat dirugikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immaterial ;

20. Bahwa PARA PENGGUGAT mengalami kerugian ini secara materiil ini, terutama selisih dari nilai penetapan lelang dengan nilai pasar obyek yang dilelang, yaitu ada selisih harga +/- sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) didasarkan nilai yang ditentukan dari KJPP mandiri.

21. Bahwa PARA PENGGUGAT ini adalah sebagai Pedagang dan Karyawan serta orang-orang yang terpelajar, maka sebagai akibat dari proses Obyek jaminan yang dilelang melalui suatu proses yang dilanggar oleh TERGUGAT II, lalu ada proses dan penetapan LELANG oleh TERGUGAT I serta ada dugaan suatu proses pemufakatan yang mengandung Unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga menimbulkan kerugian immateriil sebesar @ Rp.

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada masing-masing PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp. 600.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) ;

Berdasarkan hal-hal dan alasan yuridis yang telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan memutus dengan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**
3. Menyatakan Penetapan RISALAH LELANG dari TERGUGAT I adalah **TIDAK SAH**
4. Menyatakan Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 kepada TERGUGAT III tidak SAH dan **BATAL DEMI HUKUM**
5. Menghukum kepada **TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III** untuk mengembalikan Obyek Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 kepada **PARA PENGGUGAT**
6. Memberikan kewajiban kepada **PARA PENGGUGAT** untuk memberikan uang kepada TERGUGAT II sebesar kewajiban Pokok yang belum diberikan serta memberikan kewajiban kepada TERGUGAT II untuk mengembalikan serta membalik nama kepada PENGGUGAT III atas Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006
7. Menghukum kepada **TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III** untuk mengembalikan sisa uang penjualan dari Obyek Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 kepada **PARA PENGGUGAT**
8. Memerintahkan kepada **Turut Tergugat I** untuk membalikkan nama kembali kepada PENGGUGAT I atau SRI NINGSIH

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 9



9. Memerintahkan kepada **Turut Tergugat II** untuk memberikan salinan **AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**
10. Menghukum kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk memberikan kerugian Materiil kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)
11. Menghukum kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk memberikan kerugian ImMateriil kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp. 600.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah)
12. Menghukum kepada **TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III** untuk membayar biaya perkara.
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, atau *Kasasi* dari **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** serta **Turut Tergugat**

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara aquo berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah hadir menghadap dipersidangan, dimana **Penggugat** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : Moch. Takim, S.H., dan Mohammad Fahmi, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum, di Kantor Hukum "**MOCHAMMAD FAHMI & REKAN**", persekutuan hukum bergerak didalam bidang pelayanan hukum profesional, yang beralamat Kantor di Jl. Diponegoro – Lemahputro Gg. III, No. 106, Kel. Lemahputro, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo _ Jawa Timur Kode Pos 61213 RT.20 RW.04 Kelurahan LEMAH PUTRO Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Februari 2021, terlampir dalam berkas perkara, **Tergugat I** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., M. Lucia Clamameria, S.H., M.H., Andy Pardede, Handy Trinova, S.H., LL.M., Awalludin Ikhwan, Leila Yuniar Firdausi, S.H., LL.M., Rudi Purnomo, S.H., Gesa Patria Ari Cindy, S.H., Andiar Suryanto, Hati Yuni Kustiningsih, Rita Kartika Wardani, dan Reonaldo Andre Menayang, kesemuanya berdomisili Hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Kementerian Keuangan R.I. cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kawil) DJKN Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) I Lantai 5, Jalan Indrapura Nomor 5, Surabaya,

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 109/MK.1/2021 tertanggal 17 Maret 2021 dan Surat Tugas Nomor ST-400/WKN.10/KNL.01/2021, tertanggal 24 Februari 2021, terlampir dalam berkas perkara, **Tergugat II** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : Rully Agus Khristiawan, S.H., dan Suwari, S.H., M.Sos., Para Advokad dalam Kantor Hukum “**RULLY & REKAN**” yang beralamat kantor Jl. Mayjend Sungkono, Komplek Ruko Darmo Park I Blok 1 B Nomor 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Maret 2021, terlampir dalam berkas perkara, **Tergugat III** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : Budi Sampurno, S.H., dan Edo Prasetya Tantiono, S.H., Advokad / Pengacara pada Kantor Hukum **SAMPURNO WINONA (SW) & ASSOCIATES Advocates & Counsellors at law**, beralamat di Jl. Raya Jemursari 236/Kav.12 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2021, terlampir dalam berkas perkara, **Turut Tergugat I** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : Agus Harijanto, S.H., M.Hum., Ghufro Munif, S.H., Hariyanto, S.H., Arief Budi Setiawan, S.T., dan Agus Zaenuri, kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara (ASN) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya beralamat di Komplek Citra Raya, Taman Puspa Raya Blok D – 10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1185/SKK/35.78/II/2021, tertanggal 23 Februari 2021, dan Surat Perintah Tugas Nomor 1186/ST-35.78/II/2021, terlampir dalam berkas perkara, sedangkan **Turut Tergugat II** tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang tanggal 03 Maret 2021, dan 24 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang telah ditunjuk untuk itu, namun Turut Tergugat II tidak pernah hadir dan tanpa suatu pemberitahuan yang sah atas ketidakhadirannya tersebut berdasarkan hal-hal tersebut serta mengingat asas pemeriksaan perkara yang cepat dan biaya ringan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa panggilan terhadap Turut Tergugat II dalam perkara ini telah dilakukan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Pasal 124 HIR Jo Pasal 125 ayat (1) HIR Jo Pasal 126 HIR untuk dilanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini tanpa hadirnya pihak Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 para pihak telah menempuh usaha perdamaian melalui Prosedur Mediasi dengan bersepakat untuk memilih **Cokorda Gede Arthana, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tertanggal 07 April 2021, ternyata para pihak tidak berhasil menempuh upaya damai melalui Mediasi,

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 05 Februari 2021 yang isinya tetap dipertahakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat I** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 30 Juni 2020 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. **Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**

◦ **Eksepsi Kewenangan Mengadili secara Absolut**

- Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.
- Bahwa dapat kami sampaikan, Para Penggugat pada posita maupun petitum gugatan pada pokoknya menganggap Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan proses pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan menghukum Tergugat I bersama Para Tergugat lainnya untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada masing-masing Penggugat, sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Bahwa terkait dengan dalil pokok yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat tersebut, perlu kami sampaikan bahwa, dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) mengatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 angka 3:

2. *“Sengketa tindakan pemerintah adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintah atau Penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan”*

Pasal 1 angka 4:

3. *“Sengketa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”*

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 12



Pasal 2 ayat (1):

4. “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

5. Pasal 10

6. “Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini berlaku, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

7. Pasal 11

8. “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.

- Bahwa atas hal tersebut, dikarenakan Tergugat I merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan, maka penyelesaian atas perbuatan melawan hukum sebagaimana Para Penggugat dalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I tunduk kepada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (**PERMA 2/2019**).

- Bahwa apabila dikaitkan antara dalil-dalil Para Penggugat di dalam gugatannya sebagaimana angka 2 di atas dengan ketentuan tersebut, maka Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena permasalahan yang didalilkan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tergolong perbuatan melawan hukum yang di dalamnya mengandung tuntutan ganti rugi tergolong sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan mengadili perkara.

- Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan **pertimbangan hukum Putusan Pengadilan** sebagai berikut:

a. Putusan Negeri Magetan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Mgt tanggal 14 Januari 2020

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 13



Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara a quo batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara”.

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai di atas oleh karena dalam perkara a quo yang menjadi Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, maka berdasar ketentuan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Magetan harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.

b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 541/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim

“...maka oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 th 2019 tentang “PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA TINDAKAN PEMERINTAHAN DAN KEWENANGAN MENGADILI PERBUATAN MELANGGAR HUKUM OLEH BADAN DAN/ATAU PEJABAT PEMERINTAH (ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD)” dalam Pasal 1 angka 4 disebutkan “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, **bahwa Tergugat I dan IV merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak swasta, sehingga gugatan Para Penggugat harus dipisahkan pihak Tergugatnya, sementara dalam perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena ada sengketa Tata**

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara, maka secara absolut menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan beralasan menurut hukum eksepsi absolut dari Para Tergugat dapat dikabulkan”.

c. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 585/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 27 April 2020

“Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini adalah Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara negara lainnya, dimana selaku Pejabat Pemerintahan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) menyatakan bahwa “Perkara melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019....”

d. Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, **maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**“.

- Bahwa sesuai uraian dimaksud, Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena Tergugat I merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang lelang, sehingga tuntutan perbuatan melanggar hukum terhadap Tergugat I merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadilinya.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya kiranya dapat memberikan putusan

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 15

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat I ajukan, serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***), karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadilinya.

◦ **Eksepsi Kompetensi Relatif**

1. Meskipun kami sudah mengajukan eksepsi kompetensi absolut, *quod non*, tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, maka sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018 tanggal 15 Januari 2018, kami mengajukan Kompetensi Relatif dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* diajukan sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4090 seluas 112 m² terletak di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya atas nama Sri Ningsih yang dijaminan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018 tanggal 15 Januari 2018.

b. Bahwa pelelangan atas Objek Sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dalam kedudukannya selaku Debitur terhadap Tergugat II dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018 tanggal 15 Januari 2018.

c. Bahwa pada Pasal 13 mengenai penyelesaian sengketa yang timbul pemilihan domisili hukum Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018 tanggal 15 Januari 2018 telah menyatakan dengan jelas yang pada pokoknya adalah "*Baik Bank maupun Penerima Kredit telah memilih tempat tinggal yang umum dan tetap tentang segala hal yang timbul sebagai akibat dari surat perjanjian kredit ini dikantor panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, atau lembaga lainnya yang berwenang*".

d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

9. "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*".

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 16

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)



2. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana huruf c dan d tersebut di atas, maka **pengajuan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak tepat melainkan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo**. Oleh karena, itu sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya **tidak berwenang** mengadili perkara *a quo* sebelum memeriksa pokok perkaranya.

◦ **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa substansi gugatan Para Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT BPR Sumber Artha Waru Agung *in casu* Tergugat II atas tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4090 seluas 112 m² terletak di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya atas nama Sri Ningsih sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020.

2. Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat I, PT BPR Sumber Artha Waru Agung *in casu* Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan Nomor S/457/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Pemohon Lelang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang mungkin timbul di kemudian hari.

3. Bahwa hal ini telah sesuai dengan dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/2016

10. Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016:

(1.) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*

(2.) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai Surat Pernyataan Nomor S/457/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020 yang dibuat oleh PT BPR Sumber Artha Waru Agung *in casu* Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat I, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual.



DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian Eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.

1. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan atas pelaksanaan lelang terhadap tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4090 seluas 112 m² terletak di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya atas nama Sri Ningsih (selanjutnya disebut Objek Lelang), dengan alasan-alasan antara lain:
 - a. Para Penggugat secara prosedur tidak pernah menerima pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang maupun diberitahukan secara telepon kepada Para Penggugat dan Para Penggugat tidak diberitahu secara surat dari Tergugat I dan Tergugat II tentang hasil lelang dan pemenangnya.
 - b. Proses lelang tanpa melalui tahapan yang benar dan nilai harga lelang jauh di bawah harga pasar.
2. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No. 90/2016"), juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").
 - o **Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020 Yang Dilakukan Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku**
3. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat baik pada posita maupun petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang atas Objek Lelang *a quo*.
4. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* telah sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK No. 27/2016, serta tidak ada permintaan/putusan pengadilan yang memerintahkan penundaan/pembatalan rencana lelang atas Objek Lelang *a quo* sebagaimana yang akan Tergugat I uraikan dalam dalil-dalil selanjutnya dalam jawaban ini.

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mengakui sebagai Debitur dari PT BPR Sumber Artha Waru Agung *in casu* Tergugat II dalam perjanjian kredit antara Tergugat II dengan Para Penggugat.
6. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Para Penggugat telah sepakat untuk mengagunkan Objek Lelang *a quo* sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Para Penggugat dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat II.
7. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas permintaan Tergugat II merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh Para Penggugat selaku Debitur terhadap kewajibannya kepada Tergugat II.
8. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat I dari PT BPR Sumber Artha Waru Agung selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur *in casu* Para Penggugat untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur sebagai berikut:
 - a. Surat Nomor S/336/SAWA/IV/2018 tanggal 18 April 2018 perihal Surat Peringatan I;
 - b. Surat Nomor S/391/V/SAWA/2018 tanggal 21 Mei 2018 perihal Surat Peringatan II;
 - c. Surat Nomor S/303/IV/SAWA/2019 tanggal 1 April 2019 perihal Surat Peringatan III.
9. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat II kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat I berdasarkan surat permohonan lelang Nomor S/455/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020 perihal Permohonan Lelang.
10. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.
11. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Para Penggugat selaku Debitur dari Tergugat II, melakukan wanprestasi/cedera janji, maka Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 19

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

mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat I serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

12. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat I memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
13. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 13 PMK No. 27/2016 dengan tegas menyatakan "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", maka Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor 3053/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 7 September 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
14. Bahwa selain itu, dalam Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, **Tergugat I juga telah meminta Tergugat II selaku Kreditur/Penjual untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur**, dan terhadap hal tersebut Tergugat II telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang *a quo*.
15. Bahwa terhadap Objek Lelang telah dilakukan pengumuman lelang yaitu melalui Selebaran tanggal 23 September 2020 dan melalui surat kabar harian "Memorandum" tanggal 8 Oktober 2020, sehingga telah memenuhi Pasal 54 ayat (1) PMK 27/2016.
16. Bahwa PT BPR Sumber Artha Waru Agung selaku Kreditur/Penjual juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang dimaksud kepada Para Penggugat selaku Debitur melalui suratnya Nomor S/614/IX/SAWA/2020 tanggal 23 September 2020.
17. Bahwa sesuai persyaratan yang harus dipenuhi, pelelangan tersebut juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Provinsi Jawa Timur SKPT No. 23/2020 tanggal 8 Januari 2020 yang menerangkan bahwa atas objek sebidang tanah dan bangunan SHM No. 4090 tercatat atas nama Sri Ningsih dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT BPR Sumber Artha Waru Agung.
18. Bahwa PT BPR Sumber Artha Waru Agung selaku Kreditur/Penjual telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Surat Penilaian Obyek Lelang Nomor S/460/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020 yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh Suwono melalui Laporan Penilaian Jaminan Nomor S/460/IX/SAWA/2020 tanggal 20 Mei 2020 terhadap objek yang akan dilelang.

19. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (**Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.**
20. Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh Tergugat I berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sebab tidak ada satu pun perbuatan/tindakan Tergugat I pada saat melaksanakan lelang yang melanggar ketentuan hukum, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Lelang *a quo* yang dilakukan Tergugat I tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Risalah Lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
 - **Pelaksanaan Lelang Telah Diumumkan Dan Diberitahukan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundangan Yang Berlaku**
21. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Para Penggugat halaman 8 angka 12 dan 13 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat secara prosedur tidak pernah menerima pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang maupun diberitahukan secara pertelepon kepada Para Penggugat dan Para Penggugat tidak pernah mengetahui telah diumumkan pelaksanaan lelang pada media massa secara surat kabar maupun online, namun Tergugat I tetap melaksanakan lelang, dan Para Penggugat tidak mengetahui dan tidak diberitahu secara surat dari Tergugat I dan Tergugat II tentang hasil lelang dan pemenangnya.
22. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat I di atas, perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa rencana pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat telah diberitahukan oleh Tergugat II kepada Para Penggugat melalui surat Nomor S/614/IX/SAWA/2020 tanggal 23 September 2020.

23. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Tergugat I telah meminta Tergugat II untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat II telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo*, yakni pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 23 September 2020 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian "Memorandum" tanggal 8 Oktober 2020 sebagai pengumuman lelang kedua.
24. Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/2016 yang menyatakan:
 25. *Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - a. *Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;*
 - b. *Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan*
 - c. *Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.*
26. Bahwa terkait dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat tidak mengetahui dan tidak diberitahu secara surat dari Tergugat I dan Tergugat II tentang hasil lelang dan pemenangnya adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena sesuai ketentuan Pasal 93 PMK No. 27/2016, Penggugat bukanlah pihak yang berhak untuk diperlihatkan atau diberitahukan mengenai dokumen Risalah Lelang, apalagi diberikan salinannya.
 27. *Pasal 93 PMK No. 27/PMK.06/2016*
 28. *KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan*

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku maka dalil Para Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.
 - **Penetapan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku**
30. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Para Penggugat halaman 9 angka 15 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II disebabkan adanya proses suatu pemufakatan yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, terutama dengan proses lelang tanpa melalui tahapan yang benar dan nilai harga lelang, nilai harga pasar dan nilai sisa utang serta nilai pembanding dari KJPP Mandiri yang telah dilakukan oleh Para Penggugat.
31. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan, lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang merujuk pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 24/2018 tanggal 20 Agustus 2018.
32. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, "*apabila Debitur cedera 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*".
33. Bahwa dalam penjelasannya, hak yang diperoleh oleh pemegang hak tanggungan diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila Debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.
34. Bahwa dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan dengan jelas telah menyebutkan bahwa apabila Debitur dinyatakan wanprestasi, maka Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berhak untuk menjual objek jaminan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.
35. Bahwa berdasarkan:
 - a. ketentuan Pasal 1 angka 28 PMK No. 27/2016, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - b. ketentuan Pasal 17 ayat (1) PMK No. 27/2016, yang bertanggung jawab dalam menetapkan Nilai Limit adalah Penjual;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 23



- c. ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/2016, penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
 - d. ketentuan Pasal 44 ayat (4) PMK No. 27/2016, penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL; dan
 - e. ketentuan Pasal 50 ayat (5) PMK No. 27/2016, KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
36. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, jelas terbukti bahwa penetapan Nilai Limit sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat II) dan Tergugat I sama sekali tidak berwenang untuk melakukan peninjauan atas Nilai yang dicantumkan dalam laporan penilaian.
37. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, pihak Tergugat II telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit yaitu Surat Penilaian Obyek Lelang Nomor S/460/IX/SAWA/2020 yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh Suwono melalui Laporan Penilaian Jaminan Nomor S/460/IX/SAWA/2020 tanggal 20 Mei 2020 terhadap objek yang akan dilelang.
38. Bahwa dengan demikian dalil yang menyatakan bahwa adanya proses suatu pemufakatan yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, terutama dengan proses lelang tanpa melalui tahapan yang benar dan nilai harga lelang, nilai harga pasar adalah dalil yang menyesatkan karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, Tergugat I men-soomir Para Penggugat untuk dapat membuktikan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat I telah melakukan pemufakatan yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
- **Tanggapan Atas Tuntutan Ganti Rugi yang Didalihkan Penggugat**
39. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat, serta membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
40. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, dapat Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut:
- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan "*Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan*

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 24



sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598 K/Sip/1971 "*Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan."*
 - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: "*...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
 - d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 459K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan "*Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."*
 - e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 556K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa "*Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."*
 - f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa "*Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."*
41. Bahwa dalam posita gugatannya, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Para Penggugat, dan tidak dapat merinci kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya.
 42. Bahwa **tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I sangatlah berpotensi membebani keuangan negara**, padahal diketahui antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat I.
 43. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran utang, namun

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat tidak melakukan kewajibannya tersebut akan tetapi Para Penggugat justru menuntut ganti rugi. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat untuk memperoleh keuntungan melalui proses pengadilan.

44. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat.

◦ **Tanggapan Atas Dalil Para Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A Quo dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad)**

45. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, atau *Kasasi* dari Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III.

46. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA nomor 3 Tahun 2000 dan **harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi** sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

47. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek lelang dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Para Penggugat yang nilainya sama dengan objek lelang tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 26

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

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat I terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020 sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menolak tuntutan ganti rugi Para Penggugat; dan
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat II** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 21 April 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa **Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat** sebagaimana termaksud dalam gugatannya, **terkecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat II;**
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat Kabur (*Abscuur libel*)

3. Bahwa benar Para Penggugat telah mengakui dan menerima kredit dari BPR Sumber Artha Waru Agung sebagai Tergugat II;
4. Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur, mengingat Penggugat mendalilkan dalam Posita Gugatan Nomor 2 dan 5, Penggugat telah menerima kredit dengan rincian hutang yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp. 472.198.400,- bukan Rp. 224.834.600,- dan dikaitkan kesulitan ekonomi adalah alasan tidak masuk akal, sehingga dengan fakta yang demikian Para Penggugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji atas kewajibannya terhadap Tergugat II;
5. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji atas kewajibannya terhadap Tergugat II, sepatutnya Para Penggugat tidak layak melakukan gugatan ini mengingat tanggungan yang wajib dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II belum lunas, sehingga dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak memenuhi bukti yang cukup, dengan demikian dalil Gugatan Penggugat Abscuur Libel (Kabur) karena dalil gugatan yang ilusioner dan mengada-ada dan layak dikesampingkan;
6. Bahwa karena dalil gugatan penggugat kabur maka sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 27



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat didalam Eksepsi mohon dianggap telah termuat ulang serta menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Konvensi ini;
2. Bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat **angka 3,4,5,6 adalah ilusioner, mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya**, hubungan hukum Penggugat dan Tergugat II adalah Penggugat sebagai Penerima Kredit dari PT. BPR Bank Perkreditan Rakyat Sumber Artha Waru Agung dengan nilai Pinjaman Rp. 407.046.100,- sejak tanggal 15 Januari 2018 sampai dengan sekarang akan tetapi Penggugat merasa membayar Rp. 10.069.000,- , dikaitkan dengan kesulitan keuangan Para Penggugat, sehingga Tergugat II memberikan peringatan sampai ke tiga kali yang kemudian diabaikan oleh Para Penggugat (karena Para Penggugat secara fakta tidak pernah datang di kantor BPR (Bank Perkreditan Rakyat), padahal restrukturisasi adalah sebuah kebijakan, akan tetapi Para Penggugat membuat asumsi seolah-olah restrukturisasi adalah Hak Penggugat oleh karena itu menjadi asumsi yang keliru dan tidak masuk akal;
3. Bahwa, dalil Posita Gugatan Penggugat **angka 7 adalah Bank BPR sudah melakukan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana prosedur yang berlaku yaitu pasal 6 UUHT, namun faktanya komplain oleh Penggugat yang menyatakan beritikad baik adalah tidak tepat dan tendensius**, karena menitipkan barang berupa 3 (tiga) buah Genset diasumsikan sebagai pembayaran, dan itupun juga belum lunas, padahal surat penggugat sudah dijawab oleh BPR selaku Tergugat II bahwa barang titipan tersebut yang tidak laku dijual ada 2 (dua) unit sedangkan yang terjual adalah 1 (satu) unit sebagai bagian dari kewajiban pembayaran Para Penggugat kepada Tergugat II yang belum lunas, mengingat Karyawan BPR yang menagih hutang kepada Para Penggugat dianggap telah melakukan ketidakadilan, bersikap arogan oleh Para Penggugat dan memenuhi unsur-unsur Perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat dan mengada-ngada, mengingat karyawan BPR hanya menjalankan tugas dan statusnya hanya penerima upah, bukan sebagai pemegang upah dan bukan pemegang kekuasaan;
4. Bahwa Para Penggugat lagi-lagi mengutip pasal 1320 KUH Perdata adalah tidak tepat mengingat Penggugat dalam Posita nomor 1 (satu), sudah mengakui terima kredit dari Bank BPR berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor: 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018 tertanggal 15 Januari 2018, artinya perjanjian para pihak **SAH** menurut hukum yang ditandatangani secara bersama-sama dan mengenai perhitungan / rincian hutang, adalah mutlak

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 28



kewenangan BPR berdasarkan daftar pembukuan di BPR dan bilamana setiap debitur lalai menjalankan kewajibannya membayar angsuran, bunga dan denda, maka Tergugat II selaku Bank BPR Sumber Atha Waru Agung berkeajiban memberikan peringatan sekaligus melampirkan rincian hutang yang harus dibayar agar dipelajari oleh Para Penggugat;

5. Bahwa bilamana Para Penggugat mengerti dan memahami tentang Hak dan Kewajiban sebagai debitur, yaitu taat pada isi perjanjian yang disepakati dan ditandatangani bersama, bilamana Para Penggugat mengalami kesulitan membayar angsuran beserta bunga dan dendanya tentunya permintaan untuk menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan akan dipertimbangkan, akan tetapi karena Para Penggugat mengabaikan surat peringatan dari Bank BPR sebagai Tergugat II dan tidak ada konfirmasi, maka hak Tergugat II selaku Bank BPR Sumber Artha Waru Agung menilai bahwa Penggugat **tidak beriktikad baik**, oleh karenanya Tergugat II selaku Bank BPR Sumber Artha Waru Agung berhak melaksanakan sesuai Pasal 6 UUHT;

6. Bahwa surat Peringatan dari BPR selaku Tergugat II kepada Para Penggugat diabaikan dan secara fakta Para Penggugat tidak pernah datang di kantor Tergugat II selaku Bank BPR, padahal restrukturisasi adalah sebuah Kebijakan, berdasarkan permohonan Penggugat kepada Tergugat II selaku Bank BPR untuk dipertimbangkan, akan tetapi Para Penggugat membuat asumsi seolah-olah restrukturisasi adalah Hak Penggugat, sehingga dalil Penggugat tidak masuk akal dan keliru;

7. Bahwa Tergugat II selaku Bank BPR sudah melakukan eksekusi Hak Tanggungan, sesuai Pasal 6 UUHT, dalam hal ini Para Penggugat tidak mempunyai iktikad baik dan komplain Para Penggugat terhadap Tergugat II selaku bank BPR terkait penitipan barang 3 Buah berupa 2 Unit Genset 2000 Watt dan 1 unit Pompa merk Kubota diasumsikan sebagai pembayaran, padahal surat somasi Para Penggugat terhadap Tergugat II sudah dijawab bahwa barang tersebut 1 (satu) laku dijual sebagai bagian pembayaran angsuran, sehingga dalam hal ini Para Penggugat telah keliru menilai atas 3 (tiga) barang tersebut, sedangkan Para Penggugat telah melalaikan kewajiban atas angsuran yang belum lunas;

8. Bahwa, Karyawan Bank BPR yang menagih hutang kepada pihak Penggugat, yang dianggap telah melakukan ketidakadilan, dan bersikap arogan serta memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak tepat, mengingat karyawan Bank BPR hanya menjalankan tugas dan statusnya hanya penerima upah, bukan sebagai pemegang kekuasaan;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 29



9. Bahwa Penggugat lagi-lagi mengutip pasal 1320 KUHPerdara adalah tidak tepat, mengingat Penggugat dalam Posita angka nomor 1, sudah mengakui terima kredit dari Tergugat II selaku PT. Bank BPR Sumber Artha Waru Agung berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018 tertanggal 15 Januari 2018, artinya Perjanjian para pihak sudah SAH ditandatangani bersama, adapun mengenai perhitungan/rincian hutang adalah mutlak kewenangan Tergugat II selaku PT. Bank BPR dan oleh karenanya Tergugat II selaku PT. Bank BPR memberikan peringatan sekaligus melampirkan rincian hutang yang harus dibayar sudah dipelajari oleh Penggugat akan tetapi secara de facto Para Penggugat tidak ada iktikad baik dan lalai terhadap kewajibannya;

10. Bahwa bilamana Para Penggugat mengerti dan memahami tentang hak dan kewajiban sebagai debitur yaitu taat pada isi perjanjian yang ditandatangani bersama untuk membayar bilamana mengalami kesulitan membayar angsuran, bunga, denda tentunya permintaan untuk diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan akan dipertimbangkan, akan tetapi Para Penggugat mengabaikan surat peringatan Tergugat II selaku PT. Bank BPR dan tidak ada konfirmasi, maka hak Tergugat II selaku PT. Bank BPR menilai bahwa para Penggugat tidak beritikad baik, oleh sebab itu Tergugat II selaku PT. Bank BPR Artha Waru Agung berhak melaksanakan UUHT pasal 6;

11. Bahwa dalil posita gugatan angka 11 dan 12 adalah tidak berdasar karena Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui media masa maupun on line terlampir dan sudah sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil posita gugatan angka 11 dan 12 patut ditolak;

12. Bahwa dalil posita gugatan nomor 13,14,15,16,17,18,19,20 dan 21, Tergugat II/PT. Bank BPR Artha Waru Agung berpendapat bahwa asumsi Para Penggugat yang bertolak belakang dengan bukti fakta yaitu ;

- Telah mengakui terima kredit
- Tidak memenuhi kewajiban membayar lunas
- Sudah dilakukan Lelang

13. Bahwa oleh karenanya, **mohon kehadiran Ketua Majelis dan Hakim Anggota yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;**

Bahwa berdasarkan segala uraian, mohon kehadiran Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk memeriksa perkaranya dan memutuskan dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

I. Menerima Eksepsi Tergugat II

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- I. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
II. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Hakim Majelis Persidangan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dalam persidangan yang baik dan benar berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Tergugat III** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 21 April 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, sebelum TERGUGAT III menyampaikan tanggapan/ jawaban tentang pokok-pokok Gugatan PENGGUGAT, maka terlebih dahulu TERGUGAT III menyampaikan kesalahan-kesalahan formalitas Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagai berikut :

A. PENGADILAN NEGERI SURABAYA TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KARENA GUGATAN PENGGUGAT BERKAITAN DENGAN KEABSAHAN HAK ATAS TANAH YANG SEHARUSNYA MENJADI DOMAIN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT).

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam GUGATANNYA mengakui jika PARA PENGGUGAT telah didatangi dan diberitahukan oleh TERGUGAT III karena Objek yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT telah berpindah kepada TERGUGAT III dari proses yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I serta melalui proses-proses yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui Lelang;
2. Bahwa perpindahan objek tersebut juga termasuk dengan Sertipikat Hak Milik yang telah berganti nama dari SRI NINGSIH menjadi ALIF ACHMAD SALEH;
3. Bahwa dalam Petitum Nomor 04 yang tercantum pada Gugatan PARA PENGGUGAT nomor menyatakan sebagai berikut:

"Menyatakan Balik Nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006 dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur Nomor Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006,

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 31



dengan luas tanah 112 m2 kepada TERGUGAT III tidak SAH dan BATAL DEMI HUKUM”

Petitum Nomor 6 yang tercantum dalam Gugatan PARA PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

“Memberikan kewajiban kepada PARA PENGGUGAT untuk memberikan uang kepada TERGUGAT II sebesar kewajiban Pokok yang belum diberikan serta memberikan kewajiban kepada TERGUGAT II untuk mengembalikan serta membalik nama kepada PENGGUGAT III atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 Tanggal SHM 29 Maret 2006”

Sementara dalam Petitum Nomor 8 yang tercantum dalam Gugatan PARA PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

“Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk membalik nama kembali kepada PENGGUGAT I atau SRI NINGSIH”

Berdasarkan Uraian Petitum di atas sudah sangat jelas Gugatan PARA PENGGUGAT merupakan sengketa Hak Atas Tanah yang menyangkut pembatalan Sertipikat Hak Milik yang telah berganti nama kepada TERGUGAT III;

4. Bahwa dengan demikian seharusnya PENGGUGAT mengajukan permasalahan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengingat sertipikat adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga untuk menguji keabsahan dari sertipikat yang dimiliki oleh TERGUGAT III haruslah dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa pembuktian keabsahan dari SHM 4090 milik TERGUGAT III diperlukan terlebih dahulu sebelum PENGGUGAT mengajukan gugatan agar dapat dilihat jika proses pensertipikatan tanah milik TERGUGAT apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak. Adanya pembuktian keabsahan dari SHM 4090 menjadi poin penting dalam menentukan apakah TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak;

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka TERGUGAT III meminta kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar kiranya menyatakan menolak gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara mengenai keabsahan hak atas tanah;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 32



B. ERROR IN PERSONA

7. BAHWA PENGGUGAT II DAN PENGGUGAT III TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO

7.1. Bahwa kami mempertanyakan keterlibatan PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dalam mengajukan Gugatan saat ini karena:

7.1.1. Bahwa di dalam posita Nomor 05 dijelaskan bahwa dana kas tabungan adalah dana kas yang terdaftar dengan nama PENGGUGAT I sehingga secara otomatis kuasa hukum PARA PENGGUGAT mengakui yang menjadi Debitur adalah PENGGUGAT I bukanlah PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III;

7.1.2. Bahwa Sertipikat Hak Milik yang dipermasalahkan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 dimana Sertipikat Hak Milik tersebut sebelum berganti nama kepada TERGUGAT III adalah milik PENGGUGAT I bukanlah atas nama PENGGUGAT II atau PENGGUGAT III;

7.1.3. Bahwa di dalam uraian posita maupun petitum tidak ada yang menjelaskan mengenai keterkaitan atau kepemilikan hak dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III;

7.1.4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas kami menyimpulkan PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan perkara *a quo* karena bukanlah sebagai pihak baik sebagai debitur maupun sebagai pemilik Sertipikat sehingga menurut kami Majelis Hakim dalam perkara *a quo* dapat menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima;

C. GUGATAN OBSCUUR LIBEL / GUGATAN KABUR

8. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan Gugatan yang kabur / Obscuur Libel karena:

8.1. Hukum yang menjadi dasar Gugatan

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak memahami bahwa dalam seluruh rangkaian Gugatan juga mencakup adanya proses Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selaku Tergugat I sesuai dengan Permohonan yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumber Artha Waru Agung selaku

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 33



Tergugat II. Seharusnya PARA PENGGUGAT menjelaskan dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dalam setiap rangkaian proses lelang tersebut sehingga dapat memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa dalam uraian Gugatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT III dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mendatangi PARA PENGGUGAT dan memberitahukan Objek yang dimiliki PARA PENGGUGAT telah berpindah kepada TERGUGAT III. Dimana letak Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT III? Apakah karena memberitahukan bahwa Objek telah berpindah tangan itu termasuk Perbuatan Melawan Hukum?

8.2. Petitum yang tidak jelas

8.2.1. Bahwa dalam Petitum Nomor 3 yang tercantum dalam Gugatan PARA PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

“Menyatakan Penetapan RISALAH LELANG dari TERGUGAT I adalah TIDAK SAH”

Bahwa menurut kami Petitum diatas sangat tidak jelas karena PARA PENGGUGAT ingin Majelis Hakim Menyatakan Penetapan Risalah Lelang tidak sah akan tetapi tidak diikuti dengan konsekuensi hukum karena dinyatakan tidak sahnya Risalah Lelang tersebut sehingga menurut kami Petitum tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial karena meskipun Risalah Lelang dinyatakan tidak sah akan tetapi tetaplah berlaku karena tidak dinyatakan Batal demi hukum dengan segala konsekuensinya;

8.2.2. Bahwa dalam Petitum Nomor 6 yang tercantum dalam Gugatan PARA PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

“Memberikan kewajiban kepada PARA PENGGUGAT untuk memberikan uang kepada TERGUGAT II sebesar kewajiban Pokok yang belum diberikan serta memberikan kewajiban kepada TERGUGAT II untuk mengembalikan serta membalik nama kepada PENGGUGAT III atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 Tanggal SHM 29 Maret 2006”

Sementara dalam Petitum Nomor 8 yang tercantum dalam Gugatan PARA PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 34



"Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk membalik nama kembali kepada PENGGUGAT I atau SRI NINGSIH"

Bahwa Antara Petitum Nomor 6 dan Nomor 8 sangat tumpang tindih karena pada Petitum Nomor 6 TERGUGAT II diminta untuk membalik nama SHM 4090 kepada PENGGUGAT III sementara dalam uraian Petitum Nomor 8 meminta TURUT TERGUGAT I membalik nama kepada PENGGUGAT I sehingga menurut kami adanya ketidakkonsistenan Petitum PARA PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang TERGUGAT III sampaikan dalam eksepsi TERGUGAT III maka telah nyata dan jelas jika gugatan dari PARA PENGGUGAT diajukan bukan pada pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara ini dan juga gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT adalah *Error in Persona* dan juga *Obscuur Libel*. Oleh karena itu kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan menyatakan gugatan dari PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh TERGUGAT III.

Dalam Pokok Perkara / Konvensi:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam jawaban eksepsi kami diatas menjadi satu bagian dalam uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa kami menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
3. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;
4. Bahwa terhadap dalil nomor 1-21 Gugatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT III menolak secara keseluruhan karena:
 - 4.1. Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengakui menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT II dan telah menerima uang atas kredit yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dengan jaminan yang diterima oleh TERGUGAT II berupa sebidang tanah seluas 112 m² yang terletak di Jalan Griya Kebraon Utara IV-AP/4 Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Kota Surabaya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 tanggal 29 Maret 2006 berdasarkan Surat Ukur Nomor 2817/Kebraon/2006;
 - 4.2. Bahwa setelah berlangsung perjanjian kredit tersebut, PARA PENGGUGAT mengakui kesulitan melakukan pembayaran sehingga TERGUGAT II mengajukan Lelang kepada TERGUGAT I sesuai dengan Surat Permohonan Nomor S/455/IX/SAWA/2020 Tertanggal 01 Oktober 2020;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 35



4.3. Bahwa pada tanggal 08 Oktober 2020 TERGUGAT I mengumumkan adanya Lelang Online melalui website <http://www.lelang.go.id/> dengan Kode Lot Lelang VOMA0V dengan harga penawaran yang diberikan TERGUGAT I sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), setelah itu Tergugat III menawar dengan harga Rp 305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah);

4.4. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2020, TERGUGAT I mengumumkan TERGUGAT III sebagai Pemenang Lelang sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 Tertanggal 17 November 2020 dengan harga Pembelian Rp 305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah);

4.5. Bahwa TERGUGAT III melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I atas Objek Lelang tersebut sebesar Rp 305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah) ditambah dengan Bea Lelang sebesar Rp 6.100.000,- (Enam Juta Seratus Ribu Rupiah) sehingga total yang dibayarkan TERGUGAT III sebesar 311.100.000,- (Tiga Ratus Sebelas Juta Seratus Ribu Rupiah) sesuai dengan Kuitansi Nomor: KW-389/WKN.10/KNL.01/2020 Tertanggal 27 Oktober 2020;

4.6. Bahwa pada tanggal 03 November 2020 berdasarkan Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I, maka TURUT TERGUGAT I pada tanggal 25 November 2020 menyatakan Hak Tanggungan I Nomor 5673/2018 dinyatakan dihapus dan tidak berlaku;

4.7. Bahwa berdasarkan kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT III mengurus balik nama dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT III dan pada tanggal 29 Januari 2021 TURUT TERGUGAT I telah menyatakan TERGUGAT III sebagai pemilik yang sah sebidang tanah seluas 112 m² yang terletak di Jalan Griya Kebraon Utara IV-AP/4 Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karang Pilang, Kota Surabaya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 tanggal 29 Maret 2006 berdasarkan Surat Ukur Nomor 2817/Kebraon/2006;

4.8. Bahwa TERGUGAT III merupakan pembeli yang beritikad baik karena mengikuti segala proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga harus dilindungi berdasarkan undang-undang;

4.9. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974, menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 36



oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;

4.10. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

Bahwa berdasarkan Pasal di atas sangat jelas Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik;

4.11. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Poin B Terkait dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum Nomor 4 sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 37



- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas dapat diartikan seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

4.12. Bahwa berdasarkan bukti-bukti sangat jelas TERGUGAT III adalah selaku pembeli yang beritikad baik, hal tersebut dibuktikan dengan TERGUGAT III mengikuti segala proses lelang hingga pada ditetapkan sebagai pemenang lelang dan juga telah melakukan pembayaran atas objek Lelang tersebut sehingga menurut kami TERGUGAT III patut dilindungi secara hukum;

4.13. Bahwa upaya Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ini kami menyangka hanya upaya PARA Penggugat untuk menghadang-hadang atau mengulur-ulur waktu agar tidak dilakukan eksekusi oleh pemenang lelang yang dalam perkara ini sebagai Tergugat III sehingga kami mohon Majelis Hakim agar lebih teliti dan berhati-hati dalam memeriksa perkara ini;

PERMOHONAN:

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum yang telah diuraikan oleh TERGUGAT III sebagaimana diatas, bersama ini TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara a quo;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Turut Tergugat I** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 21 April 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat khusus yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Para Penggugat dengan Para Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 4090/Kelurahan Kebraon, pemegang hak terakhir tercatat atas nama **ALIF ACHMAD SALEH**.

3. Bahwa, Gugatan Para Penggugat Kabur (**Obscuur Libel**) ; Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 4090/Kelurahan Kebraon, karena lelang, dilakukan oleh Turut Tergugat I, sesuai Ketentuan pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang selanjutnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan persyaratan untuk Pelayanan Peralihan Hak karena lelang, yaitu :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas permohonan (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. **SERTIPIKAT ASLI.**
6. **Risalah Lelang.**

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 39



7. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang.

8. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

9. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (Inkracht).

4. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

- Gugatan Para Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat I adalah Kabur (**Obscuur Libel**);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Tergugat I Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Tergugat I Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, dari Buku tanah Hak Milik No. 4090/Kelurahan Kebraon, dapat diketahui antara lain :

- Surat Ukur :
Tgl. 22-2-2006.
No. 2817/Kebraon/2006.
Luas. 112 M²
- NIB : 12.01.01.05.07621.
- Letak Tanah : Jl. Griya Kebraon Utara IV-AP/4.
- Asal Hak : Pemberian Hak.
- Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 15-12-2005 No. 1095-520.-35.1-2005.
- Penunjuk : D.I. 301. No. 56207/2006 tgl. 28-12-2005, Kepala Kantor Pertanahan Kota Suarabaya, uang pemasukan kepada Negara Rp. 50.000, Bekas Hak Guna Bangunan No. 2339/Kebraon.
- Diterbitkan Pada Tanggal : 29 Maret 2006.
- Pemegang Hak : SRI NINGSIH.

Adanya catatan antara lain :

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 40



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permohonan SKPT Lelang oleh M. Riza Cahyo Wibowo selaku Plh. Kepala KPKN dan Lelang Surabaya, 303 : 37/2020 tgl : 06-01-2020, 209 : 23/2020 tgl : 08-01-2020.
- Penghapusan HT : Berdasarkan surat dari PT. BPR Sumber Artha Waru Agung Sidoarjo, tgl. 03-11-2020 No. S/683/SA.WA/XI/2020, **Hak Tanggungan I No. 5673/2018 Dihapus dan dinyatakan tidak berlaku lagi.**
- LELANG berdasarkan Lelang tanggal : 22-10-2020 Nomor : 1122/45/2020, Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Surabaya, tanggal 17-11-2020 Nomor : 1122/45/2019, Pemegang Hak Beralih menjadi **ALIF ACHMAD SALEH.**
- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 22-02-2021 No. 1178/ND-PPS/II/2021, Perihal Informasi adanya adanya Surat dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus Tgl. 18-02-2021 Perkara No. 151/Pdt.G/2021/PN.Sby

3. Bahwa, Mengenai penjelasan Turut Tergugat I berkaitan dengan riwayat tanah di dalam Sertipikat Hak Milik No. 4090/Kelurahan Kebraon adalah guna kejelasan penyelesaian Perkara a quo.

4. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat I mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.

5. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Turut Tergugat I seluruhnya;
- Menolak Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 41

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III serta Kuasa Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Para Penggugat mengajukan Replik secara tertulis masing-masing tertanggal 28 April 2021, dan atas Replik tersebut, Kuasa Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 Mei 2021 sedangkan Kuasa Tergugat III mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 05 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo ;

MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil gugatannya Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3578274501690001 atas nama Sri Ningsih, tertanggal 15-04-2016, bukti P – 1 ;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3578272109920001 atas nama Paulus Sanjaya, tertanggal 15-08-2018, bukti P – 2 ;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3578276312940002 atas nama Natalia Sanjaya, tertanggal 18-06-2016, bukti P – 3 ;
4. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3578270502090003 atas nama Kepala Keluarga Sri Ningsih, tertanggal 10-06-2018, bukti P – 4 ;
5. Fotocopy Perjajian Kredit No. 339-0312810/I/Kdr-KMK/II/2018, tertanggal 15 Januari 2018, bukti P – 5 ;
6. Fotocopy Buku Tabungan No. Rekening 101-006998, atas nama Sri Ningsih, BPR Sumber Artha Waru Agung, bukti P – 6 ;
7. Fotocopy Nota Pengambilan Barang No. 000272 sejumlah Rp.11.000.000,- (sebelas juta rupiah), tertanggal 30 Juli 2018, bukti P – 7 ;
8. Fotocopy Perincian Penerimaan uang dari Para Penggugat yang seharusnya Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta), bukti P – 8 ;
9. Fotocopy Barang berupa Genzet yang diambil oleh bagian penagihan dari PT. BPR Sumber Arta Waru Agung, bukti P – 9 ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3578121408180004 atas nama kepala keluarga Paulus Sanjaya, tertanggal 14-08-2018, bukti P – 10 ;

11. Fotocopy Sertifikat Laik Operasi Nomor Sertifikat 0919.578.7.3578.JQFE.21, Nomor Registrasi C217272512221, atas nama Sri Ningsih, tertanggal 16-03-2021, bukti P – 11 ;

Surat bukti tertanda P – 1 sampai dengan P – 11 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali surat bukti tertanda P-6, P-7, dan P-9, adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Kuasa Para Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksinya, sebagai berikut :

1. Saksi Erwani :

- Bahwa saksi merupakan karyawan Marketing dari Brighton;
- Bahwa saksi hanya tahu jika harga rumah di sekitar Griya Kebraon diatas Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan keadaan normal;
- Bahwa Pada tahun 2017 harga rumah tersebut seharga Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah membeli rumah dari saksi ;

2. Saksi Churniasih Sukmawati BL :

- Bahwa saksi merupakan karyawan dari Penggugat;
- Bahwa saksi menyaksikan jika BPR (Tergugat II) mengambil genzet dan pompa;
- Bahwa genzet dan pompa Penggugat diambil oleh BPR (Tergugat II) setahu saksi karena Penggugat mempunyai pinjaman dengan BPR;
- Bahwa BPR juga telah melakukan penjegelan toko;
- Bahwa akibat penggugat tidak bisa membayar maka barangnya diambil oleh BPR ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa pinjaman Penggugat kepada BPR (Tergugat II) ;
- Bahwa saksi membuat nota pengambilan Genzet tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu yang jadi jaminan rumah yang jadi jaminannya Penggugat kepada BPR ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan surat peringatan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat I** melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Surat PT BPR Sumber Artha Waru Agung, berkedudukan di Surabaya

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 43



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor S/455/IX/SAWA/2020, tanggal 1 September 2020 hal Permohonan Lelang, bukti T.I – 1 ;

2. Fotocopy Surat Pernyataan PT BPR Sumber Artha Waru Agung Nomor S/457/IX/SAWA/2020, tanggal 1 September 2020, bukti T.I – 2 ;

3. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810//Krd-KMK//2018 tanggal 15 Januari 2018 antara Para Penggugat dengan PT BPR Sumber Artha Waru Agung, bukti T.I – 3 ;

4. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 23/2020 tanggal 8 Januari 2020, bukti T.I – 4 ;

5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4090/Kebron atas nama Sri Ningsih, bukti T.I – 5a ;

6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5673/2018 tanggal 31 Oktober 2018, bukti T.I – 5b ;

7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 24/2018 tanggal 20 Agustus 2018, bukti T.I – 5c ;

8. Fotocopy Surat PT BPR Sumber Artha Waru Agung Nomor S/336/SAWA/IV/2018 tanggal 18 April 2018 perihal Surat Peringatan I, bukti T.I – 6a ;

9. Fotocopy Surat PT BPR Sumber Artha Waru Agung Nomor S/391/V/SAWA/2018 tanggal 21 Mei 2018 perihal Surat Peringatan II, bukti T.I – 6b ;

10. Fotocopy Surat PT BPR Sumber Artha Waru Agung Nomor S/303/IV/SAWA/2019 tanggal 1 April 2019 perihal Surat Peringatan III, bukti T.I – 6c ;

11. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya Nomor S-3053/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 7 September 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang, bukti T.I – 7a ;

12. Fotocopy Surat PT BPR Sumber Artha Waru Agung kepada Ibu Sri Ningsih Nomor S/614/IX/SAWA/2020 tanggal 23 September 2020 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Rumah, bukti T.I – 7b ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 44



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 23 September 2020 sebagai pengumuman lelang pertama, bukti T.I – 8a ;
14. Fotocopy Pengumuman lelang melalui surat kabar harian “Memorandum” tanggal 8 Oktober 2020 sebagai pengumuman lelang kedua, bukti T.I – 8b ;
15. Fotocopy Surat dari PT BPR Sumber Artha Waru Agung Nomor S/460/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020, bukti T.I – 9a ;
16. Fotocopy Laporan Penilaian Aset dari Suwono Nomor S/460/IX/SAWA/2020 tanggal 20 Mei 2020 hal Laporan Penilaian Jaminan, bukti T.I – 9b ;
17. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020, bukti T.I – 10 ;
18. Fotocopy Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Ad – inforandum, bukti T.I – 11 ;
19. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Ad – inforandum, bukti T.I – 12 ;

Surat bukti tertanda T.I – 1 sampai dengan T.I – 12 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali surat bukti tertanda T.I – 3, T.I – 5a, T.I – 5b, T.I – 5c, T.I – 6a, T.I – 6b, dan T.I – 6c, adalah fotocopy dari fotocopy, T.I – 8a, T.I – 11, dan T.I – 12 adalah print out ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Kuasa Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat II** melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810//Krd-KMK//2018 tanggal 15 Januari 2018 antara Para Penggugat dengan PT BPR Sumber Artha Waru Agung, bukti T.II – 1 ;
2. Fotocopy Sertifikat Haki Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 24/2018 tanggal 20 Agustus 2018, bukti T.II – 2 ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Peringatan I (satu) dari Tergugat II kepada Para Penggugat tertanggal 01 Oktober 2018, bukti T.II – 3 ;
 4. Fotocopy Surat Peringatan II (dua) dari Tergugat II kepada Para Penggugat tertanggal 17 Oktober 2018, bukti T.II – 4 ;
 5. Fotocopy Surat Peringatan III (tiga) dari Tergugat II kepada Para Penggugat tertanggal 28 Oktober 2018, bukti T.II – 5 ;
 6. Fotocopy Surat Panggilan I (pertama) tertanggal 03 Desember 2018, bukti T.II – 6 ;
 7. Fotocopy Surat Panggilan II (kedua) tertanggal 13 Desember 2018, bukti T.II – 7 ;
 8. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Debitur Sri Ningsih, Nomor : S/455/VI/SAWA/2020, tertanggal 29 Juni 2020, bukti T.II – 8 ;
 9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Rumah Nomor : S/614/IX/SAWA/2020, bukti T.II – 9 ;
 10. Fotocopy Lembar Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 23 September 2020, bukti T.II – 10 ;
 11. Fotocopy Nota Penyerahan 3 (tiga) unit Genset dari Para Penggugat yang diserahkan oleh Pegawai a/n Sukma dan diterima oleh Mantan karyawan Bank BPR SAWA Alm. Didit Triharyono, bukti T.II – 11 ;
 12. Fotocopy Lembar Disposisi yang berisi Penetapan Jadwal Lelang tertanggal 25 September 2020 dari KPKNL Surabaya, bukti T.II – 12 ;
 13. Fotocopy Surat Somasi II dan terakhir tertanggal 29 Desember 2020, dari Pengacara Para Penggugat, bukti T.II – 13 ;
 14. Fotocopy Surat Jawaban Somasi II dan terakhir dari Tergugat II tertanggal 05 Januari 2021, bukti T.II – 14 ;
- Surat bukti tertanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 14 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali surat bukti tertanda T.II – 2, dan T.II – 13, adalah fotocopy dari fotocopy ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 46



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat III** melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Pemberitahuan Lelang yang didapat oleh Tergugat III dari Website <http://www.lelang.go.id/>, bukti T.III – 1 ;
2. Fotocopy Ketentuan Lelang yang di unduh oleh Tergugat III melalui website <http://www.lelang.go.id/>, bukti T.III – 2 ;
3. Fotocopy Penetapan Pemenang Lelang dengan kode penawaran 6NCBZTRQIG dengan Nominal Rp 305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah), bukti T.III – 3 ;
4. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 Tertanggal 17 November 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, bukti T.III – 4 ;
5. Fotocopy Kuitansi Nomor: KW-389/WKN.10/KNL.01/2020 Tertanggal 27 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, bukti T.III – 5 ;
6. Fotocopy Bukti Pembayaran BPHTB, bukti T.III – 6 ;
7. Fotocopy Surat Keterangan Lunas Nomor: S/682/SAWA/XI/2020 Tertanggal 03 November 2020 yang dikeluarkan Tergugat II kepada Penggugat I, bukti T.III – 7 ;
8. Fotocopy Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan Nomor: S/683/SAWA/XI/2020 Tertanggal 03 November 2020 yang dikeluarkkan Tergugat II dan ditujukan kepada Turut Tergugat I, bukti T.III – 8 ;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, bukti T.III – 9 ;

Surat bukti tertanda T.III – 1 sampai dengan T.III – 9 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya kecuali surat bukti tertanda T.III – 1, s/d T.III – 5, dan T.III – 8, adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya **Turut Tergugat I** melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 4090, Surat Ukur No. 2817/Kebraon/2006 Luas 112 M² tertanggal 22-02-2006, Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, bukti T.T I – 1 ;

Surat bukti tertanda T.T I – 1 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 01 September 2021 sedangkan untuk Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang Perkara ini haruslah dianggap termuat dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

- o **Kewenangan Mengadili secara Absolut**
 - Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.
 - Bahwa dapat kami sampaikan, Para Penggugat pada posita maupun petitum gugatan pada pokoknya menganggap Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan proses pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan menghukum Tergugat I bersama Para Tergugat lainnya untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada masing-masing Penggugat, sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 48



- Bahwa Tergugat I merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan, maka penyelesaian atas perbuatan melawan hukum sebagaimana Para Penggugat dalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I tunduk kepada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (PERMA 2/2019).
- Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena Tergugat I merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang lelang, sehingga tuntutan perbuatan melanggar hukum terhadap Tergugat I merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadilinya.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat I ajukan, serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadilinya.

o **Kompetensi Relatif :**

- Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4090 seluas 112 m² terletak di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya atas nama Sri Ningsih yang dijaminkan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810//Krd-KMK//2018 tanggal 15 Januari 2018.
- Bahwa pelelangan atas Objek Sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dalam kedudukannya selaku Debitor terhadap Tergugat II dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810//Krd-KMK//2018 tanggal 15 Januari 2018.
- Bahwa pengajuan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak tepat melainkan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo. Oleh karena, itu sesuai

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 49



dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* sebelum memeriksa pokok perkaranya.

◦ **Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak :**

- Bahwa substansi gugatan Para Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT BPR Sumber Artha Waru Agung in casu Tergugat II atas tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4090 seluas 112 m² terletak di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya atas nama Sri Ningsih sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020.
- Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat I, PT BPR Sumber Artha Waru Agung in casu Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan Nomor S/457/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Pemohon Lelang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang mungkin timbul di kemudian hari.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai Surat Pernyataan Nomor S/457/IX/SAWA/2020 tanggal 1 September 2020 yang dibuat oleh PT BPR Sumber Artha Waru Agung in casu Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat I, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual ;

Eksepsi Tergugat II :

◦ **Gugatan Para Penggugat Kabur (*Abscuur libel*) :**

- Bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur, mengingat Penggugat mendalilkan dalam Posita Gugatan Nomor 2 dan 5, Penggugat telah menerima kredit dengan rincian hutang yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp.472.198.400,- bukan Rp. 224.834.600,- dan dikaitkan kesulitan ekonomi adalah alasan tidak masuk akal, sehingga dengan fakta yang demikian Para Penggugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji atas kewajibannya terhadap Tergugat II;
- Bahwa oleh karena Para Penggugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji atas kewajibannya terhadap Tergugat II, sepatutnya

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 50



Para Penggugat tidak layak melakukan gugatan ini mengingat tanggungan yang wajib dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II belum lunas, sehingga dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak memenuhi bukti yang cukup, dengan demikian dalil Gugatan Penggugat Abscuur Libel (Kabur) karena dalil gugatan yang ilusioner dan mengada-ada dan layak dikesampingkan;

- Bahwa karena dalil gugatan penggugat kabur maka sepatutnya gugatan ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III :

- o **Pengadilan negeri surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara yang diajukan oleh para penggugat karena gugatan penggugat berkaitan dengan keabsahan hak atas tanah yang seharusnya menjadi domain dari pengadilan tata usaha negara (eksepsi kompetensi absolut) ;**

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengakui jika Para Penggugat telah didatangi dan diberitahukan oleh Tergugat III karena Objek yang dimiliki oleh Para Penggugat telah berpindah kepada Tergugat III dari proses yang dilakukan oleh Turut Tergugat I serta melalui proses-proses yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Lelang;
- Bahwa perpindahan objek tersebut juga termasuk dengan Sertipikat Hak Milik yang telah berganti nama dari SRI NINGSIH menjadi ALIF ACHMAD SALEH;
- Bahwa Gugatan Para Penggugat merupakan sengketa Hak Atas Tanah yang menyangkut pembatalan Sertipikat Hak Milik yang telah berganti nama kepada Tergugat III;
- Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan permasalahan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengingat sertipikat adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga untuk menguji keabsahan dari sertipikat yang dimiliki oleh Tergugat III haruslah dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa pembuktian keabsahan dari SHM 4090 milik TERGUGAT III diperlukan terlebih dahulu sebelum Penggugat mengajukan gugatan agar dapat dilihat jika proses pensertipikatan tanah milik Tergugat apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak. Adanya pembuktian keabsahan dari SHM 4090 menjadi poin penting dalam menentukan apakah Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 51



- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Tergugat III meminta kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar kiranya menyatakan menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. Seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara mengenai keabsahan hak atas tanah;

o **Error In Persona :**

- Bahwa Penggugat II Dan Penggugat III Tidak Memiliki Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan karena dana kas tabungan adalah dana kas yang terdaftar dengan nama Penggugat I sehingga secara otomatis kuasa hukum Para Penggugat mengakui yang menjadi Debitur adalah Penggugat I bukanlah Penggugat II dan Penggugat III;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik yang dipermasalahkan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4090 dimana Sertipikat Hak Milik tersebut sebelum berganti nama kepada Tergugat III adalah milik Penggugat I bukanlah atas nama Penggugat II atau Penggugat III;

- Bahwa Penggugat II dan Penggugat III tidak memiliki LEGAL STANDING dalam mengajukan perkara a quo karena bukanlah sebagai pihak baik sebagai debitur maupun sebagai pemilik Sertipikat sehingga menurut kami Majelis Hakim dalam perkara a quo dapat menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima ;

o **Gugatan Obscur Libel / Gugatan Kabur :**

- Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi Para Penggugat tidak memahami bahwa dalam seluruh rangkaian Gugatan juga mencakup adanya proses Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selaku Tergugat I sesuai dengan Permohonan yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumber Artha Waru Agung selaku Tergugat II. Seharusnya Para Penggugat menjelaskan dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam setiap rangkaian proses lelang tersebut sehingga dapat memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata ;

- Bahwa dalam uraian Gugatan Para Penggugat, Tergugat III dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mendatangi Para Penggugat dan memberitahukan Objek yang dimiliki Para Penggugat telah berpindah kepada Tergugat III. Dimana letak Perbuatan Melawan Hukum yang

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 52



dilakukan Tergugat III? Apakah karena memberitahukan bahwa Objek telah berpindah tangan itu termasuk Perbuatan Melawan Hukum?

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat III sampaikan dalam eksepsi Tergugat III maka telah nyata dan jelas jika gugatan dari Para Penggugat diajukan bukan pada pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara ini dan juga gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah Error in Persona dan juga Obscuur Libel. Oleh karena itu kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan menyatakan gugatan dari Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat III ;

11. **Eksepsi Turut Tergugat I :**

- Bahwa, ditariknya Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Para Penggugat dengan Para Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 4090/Kelurahan Kebraon, pemegang hak terakhir tercatat atas nama ALIF ACHMAD SALEH.

- Bahwa, Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel) ;

Pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 4090/Kelurahan Kebraon, karena lelang, dilakukan oleh Turut Tergugat I, sesuai Ketentuan pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang selanjutnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan persyaratan untuk Pelayanan Peralihan Hak karena lelang, yaitu :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas permohonan (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. SERTIPIKAT ASLI.
6. Risalah Lelang.
7. Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang.

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

9. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (Inkracht).

- Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

12. Gugatan Para Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat I adalah Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa didalam Jawabanya, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi, khususnya Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat III mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, yang pada pokoknya berpendapat Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili, melainkan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Pengadilan Tata Usaha Negara, karena dalil pokok yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) karena merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Pihak Tergugat III tentang Kompetensi Absolut yang mana telah diputuskan oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela pada tanggal 16 Juni 2021 dan dinyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III ditolak, maka Majelis Hakim cukup mengambil alih pertimbangan Putusan Sela tersebut dan tidak akan mempertimbangkan kembali, dengan demikian Eksepsi Tergugat I dan Pihak Tergugat III tersebut harus pula ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat I tentang Kompetensi Relatif, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat I yang pada intinya menjelaskan bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4090 seluas 112 m² terletak di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya atas nama Sri Ningsih yang dijaminan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810//Krd-KMK//2018 tanggal 15 Januari 2018, sehingga gugatan Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak tepat melainkan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo, karena sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 54

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

sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo sebelum memeriksa pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa esensi gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah didasari atas prinsip Actor Sequitur Forum Rei yang ada dalam pasal 118 ayat 2 HIR yang menegaskan *“Jika yang digugat lebih dari seorang sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama, maka tuntutan diajukan pada ketua Pengadilan Negeri yang berbeda, maka tuntutan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat dan dengan adanya obyek gugatan sebagaimana ada dalam pasal 142 RBG ayat 5 yang menegaskan sebagai berikut : “Dalam Gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak keberadaan Obyek Barang, Jika barang tetap itu terletak di dalam satu Wilayah beberapa Pengadilan Negeri, maka gugatan itu diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas Pilihan Penggugat ;*

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap (*“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”*. Edisi kedua, Cetakan pertama, September 2017, Sinar Grafika) halaman 243 dijelaskan :

“Menurut hukum, yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang atau tempat domisili dari Perseroan Terbatas itu didaftarkan di Kementerian Hukum dan Ham” meliputi:

- *tempat kediaman, atau*
- *tempat alamat tertentu, atau*
- *tempat kediaman sebenarnya*

dimana yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal dari Perseroan Terbatas tersebut untuk tempat berdasarkan surat keterangan dalam SIUP, NIB”,

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara a quo berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, maka sudah tepat apabila gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya, dengan demikian Eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi bukan Pihak, Gugatan Kabur dan Eror in Persona yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, menurut Majelis Hakim Eksepsi-Eksepsi tersebut telah menyangkut Materi Pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, maka dengan demikian Eksepsi tersebut tidak beralasan, sehingga harus ditolak ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi-Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat harus ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas yang mana pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan sebagai Para Penggugat sebagai Penerima Kredit dari Tergugat II sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 399-0312810//Krd-KMK//2018 tanggal 15 Januari 2018, dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak 15 Januari 2018 sampai dengan 15 Januari 2021, dimana kewajiban pembayaran angsuran setiap bulan sebesar Rp.10.069.000,- (sepuluh juta enam puluh sembilan ribu rupiah) dengan anggunan berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 4090, yang mana dalam berjalannya waktu Para Penggugat belum mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat II dan Para Penggugat sama sekali tidak pernah menerima surat peringatan terkait adanya tunggakan serta juga tidak pernah menerima surat pemberitahuan terkait pelaksanaan lelang atas tindakan Tergugat II yang telah melelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan melalui Tergugat I atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4090, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut telah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil - dali gugatan Para Penggugat tersebut dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dengan menyatakan pelelangan Objek Lelang a quo adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No. 90/2016"), juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996") dan Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020 Yang Dilakukan Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku, karena pelaksanaan lelang atas Objek Lelang a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas permintaan Tergugat II merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh Para Penggugat selaku Debitur terhadap kewajibannya kepada Tergugat II dan berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat I dari PT BPR Sumber Artha Waru Agung selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur in casu Para Penggugat untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur sebagai berikut:

- a. Surat Nomor S/336/SAWA/IV/2018 tanggal 18 April 2018 perihal Surat Peringatan I;
- b. Surat Nomor S/391/V/SAWA/2018 tanggal 21 Mei 2018 perihal Surat Peringatan II;
- c. Surat Nomor S/303/IV/SAWA/2019 tanggal 1 April 2019 perihal Surat Peringatan III.

hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: "Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat II, dengan alasan bahwa hubungan hukum Penggugat dan Tergugat II adalah Penggugat sebagai Penerima Kredit dari PT. BPR Bank Perkreditan Rakyat Sumber Artha Waru Agung dengan nilai Pinjaman Rp.407.046.100,- sejak tanggal 15 Januari 2018 sampai dengan sekarang akan tetapi Penggugat merasa membayar Rp.10.069.000,-, dikaitkan dengan kesulitan keuangan Para Penggugat, sehingga Tergugat II memberikan peringatan sampai ke tiga kali yang kemudian diabaikan oleh Para Penggugat (karena Para Penggugat secara fakta tidak pernah datang di kantor BPR (Bank Perkreditan Rakyat), padahal restrukturisasi adalah sebuah kebijakan, akan tetapi Para Penggugat membuat asumsi seolah-olah restrukturisasi adalah Hak Penggugat oleh karena itu menjadi asumsi yang keliru dan tidak masuk akal dan surat Peringatan dari BPR selaku Tergugat II kepada Para Penggugat diabaikan dan secara fakta Para Penggugat tidak pernah datang di kantor Tergugat II selaku Bank BPR dan Tergugat II selaku Bank BPR sudah melakukan eksekusi Hak Tanggungan, sesuai Pasal 6 UUHT, dalam hal ini Para Penggugat tidak mempunyai iktikad baik dan komplain Para Penggugat terhadap Tergugat II selaku bank BPR terkait penitipan barang 3 Buah berupa 2 Unit Genset 2000 Watt dan 1 unit Pompa merk Kubota diasumsikan sebagai pembayaran, padahal surat somasi Para Penggugat terhadap Tergugat II sudah dijawab bahwa barang tersebut 1 (satu) laku dijual sebagai bagian pembayaran angsuran, sehingga dalam hal ini Para Penggugat telah keliru menilai atas 3 (tiga) barang tersebut, sedangkan Para Penggugat telah melalaikan kewajiban atas angsuran yang belum lunas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Tergugat III dengan alasan bahwa pada tanggal 08 Oktober 2020 Tergugat I mengumumkan adanya Lelang Online melalui website

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 57



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

<http://www.lelang.go.id/> dengan Kode Lot Lelang VOMA0V dengan harga penawaran yang diberikan TERGUGAT I sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), setelah itu Tergugat III menawar dengan harga Rp.305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah) dan pada tanggal 22 Oktober 2020, TERGUGAT I mengumumkan TERGUGAT III sebagai Pemenang Lelang sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1122/45/2020 Tertanggal 17 November 2020 dengan harga Pembelian Rp.305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah), TERGUGAT III melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I atas Objek Lelang tersebut sebesar Rp.305.000.000,- (Tiga Ratus Lima Juta Rupiah) ditambah dengan Bea Lelang sebesar Rp 6.100.000,- (Enam Juta Seratus Ribu Rupiah) sehingga total yang dibayarkan TERGUGAT III sebesar 311.100.000,- (Tiga Ratus Sebelas Juta Seratus Ribu Rupiah) sesuai dengan Kuitansi Nomor: KW-389/WKN.10/KNL.01/2020 Tertanggal 27 Oktober 2020, pada tanggal 03 November 2020 berdasarkan Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I, maka TURUT TERGUGAT I pada tanggal 25 November 2020 menyatakan Hak Tanggungan I Nomor 5673/2018 dinyatakan dihapus dan tidak berlaku ;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-11 dan disamping mengajukan bukti surat Penggugat dipersidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-12 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-14 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-9 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I -1 dan juga tidak mengajukan saksi ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 58



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat yaitu agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan menghilangkan hak Penggugat pada Objek yang dijaminan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II yaitu dengan menjual agunan milik Para Penggugat melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa : Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 atas nama SRI NINGSIH (PENGGUGAT I), oleh Tergugat I dengan alasan kredit macet ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan hal tersebut terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah benar antara Para Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan kesepakatan perjanjian kredit dan berapa besar kredit yang diterima oleh Penggugat serta kapan jatuh temponya ;

Menimbang, bahwa bukti yang bertanda P-5, T.I-1, T.II-1 adalah Perjanjian Kredit yaitu Perjanjian Kredit Nomor 339-0312810//Krd-KMK//2018, tanggal 15 Januari 2018 dengan pinjaman sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 15 Januari 2018 sampai dengan 15 Januari 2021 dengan memberikan agunan kepada Tergugat II berupa Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 atas nama Sri Ningsih (Penggugat I) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut telah terbukti antara Para Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi perbuatan hukum berupa pinjaman kredit oleh Para Penggugat dari Tergugat II, yaitu Perjanjian Kredit Nomor: 339-0312810//Krd-KMK//2018, tanggal 15 Januari 2018 dengan pinjaman sejumlah Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 15 Januari 2018 sampai dengan 15 Januari 2021 dengan memberikan agunan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomer 4090 tanggal SHM 29 Maret 2006, dengan letak tanah di Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Nomer Gambar 2817/Kebraon/2006 Tanggal Gambar 22-2-2006, dengan luas tanah 112M2 atas nama Sri Ningsih (Penggugat I) (vide bukti T.I-5.a) sehingga dengan demikian baik Para Penggugat maupun Tergugat II harus tunduk pada perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat yang menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 59



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, sedangkan menurut Hoge Raad yang diartikan sebagai suatu perbuatan yang yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang berhubungan dengan kewajiban hukum pelaku perbuatan dan dalam hal ini harus mengindahkan hak dan kewajiban hukum illegal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar (bertentangan) dengan hak (subyektif) ketentuan hukum tertulis atau undang - undang, namun sejak Arrest 1919 suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum tidaklah terbatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subyektif), ketentuan hukum tertulis atau undang - undang namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut :

1. Mel
anggar hak (subyektif) orang lain;
2. Ber
tentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
3. Ber
tentangan dengan kesusilaan yang baik;
4. Ber
tentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, atau
5. Me
nimbulkan kerugian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas bahwa Para Penggugat telah terbukti menerima fasilitas kredit dari Tergugat II sesuai dengan 339-0312810//Krd-KMK//2018, tanggal 15 Januari 2018 yang mana dalam pasal 11 huruf a dalam perjanjian kredit tersebut telah disebutkan Peminjam/Penjamin memberi kuasa kepada Bank untuk menjual dimuka umum dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas bahwa sesuai dengan bukti yang bertanda T.I-6a s/d T.I-6c = T.II-3 s/d T.II-5 berupa Surat Peringatan 1 (kesatu), peringatan 2 (kedua) dan peringatan 3 (ketiga) oleh Tergugat II yang ditujukan kepada Para Penggugat masing - masing tertanggal 01 Oktober 2018, tanggal 17 Oktober 2018 dan tanggal 28 Oktober 2018 namun Para Penggugat tidak menanggapi dan tidak mau mengikuti proses pembinaan atau menjalankan solusi-solusi dari Tergugat II untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat II, sehingga kredit Para Penggugat dikategorikan kredit macet dan Tergugat

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II mengambil langkah untuk menjual agunan milik Penggugat melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanah dan Bangunan Hak Milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan dalam hal ini yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga apa yang telah disepakati harus ditaati oleh Para Penggugat dengan Tergugat II, akan tetapi justru Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II untuk membayar angsuran kredit yang telah diterimanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II yang mengirimkan surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Para Penggugat sudah tepat dan benar dan Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana dalam ketentuan pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut" adalah sudah tepat karena Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga perbuatan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap perjanjian kredit tersebut apakah kedua belah pihak baik Para Pengggat maupun Tergugat II telah melaksanakan prestasinya atau ada salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya ;

Menimbang, bahwa pada pasal 11 huruf (a) Perjanjian Kredit No. 339-0312810/II/Krd-KMK/II/2018, tanggal 15 Januari 2018, menyatakan bahwa memberi kuasa mutlak yang tak dapat dicabut kembali karena alasan apapun kepada Bank dengan hak untuk memindahkan kuasa ini sepenuhnya kepada orang lain (substitusi) untuk menjual dimuka umum dibawah tangan, huruf (b) menyatakan bersedia sepenuhnya dan tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun menyerahkan barang-barang kepada Bank, huruf (c) Surat kuasa khusus untuk menjual dibuat tersendiri sebagai bagian yang tidak terpisah dari perjanjian kredit, sehingga berdasarkan klausul pasal tersebut dapat dimaknai bahwa Peminjam/Penjamin sepakat untuk memberikan agunan kepada Bank berupa tanah hak milik sesuai yang tertulis dalam Perjanjian Kredit tersebut dan Para Penggugat terbukti tidak dapat

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 61



membayar hutangnya, maka Tergugat II mempunyai hak untuk menjual jaminan Para Penggugat melalui pelelangan umum dalam rangka mengambil pelunasan piutang dan melaksanakan lelang ;

Menimbang, bahwa permohonan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai peraturan yang berlaku, sehingga Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 2020 sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang nomor S-3053/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 07 September 2020 (Vide bukti T.I-7a) dan telah pula menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dengan nomor : S/614/IX/SAWA/2020, tanggal 23 September 2020 (Vide bukti T.I-7b) agar Para Penggugat selaku debitur menyelesaikan kewajiban yang tertunda dan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa tersebut dapat dibatalkan, namun Para Penggugat tidak melanjutkan pembayaran hutangnya hingga dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa a quo yang telah selesai dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam risalah lelang Nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020 (Vide bukti T.I-10) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas ternyata Penetapan jadwal lelang dari Tergugat II sesuai surat nomor S-3053/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 07 September 2020 dan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa tersebut oleh Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang dengan nomor 1122/45/2020 tanggal 22 Oktober 2020 adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan dan perundangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 dan 3 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum angka 4 sampai dengan angka 10, oleh karena petitum-petitum tersebut erat kaitannya dengan petitum angka 2 dan 3 yang telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum tersebut sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4, tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, sehingga Penggugat berada pada pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat Peraturan Perundang-undangan yaitu Rbg, Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No.8 Tahun 2004 sebagaimana diubah dalam Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 1917 KUH Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp.1.728.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : **Rabu**, tanggal : **22 September 2021**, oleh kami : **Slamet Suripto, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **FX. Hanung Dwi W, S.H. M.H.**, dan **Suparno, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu**, tanggal : **29 September 2021**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh : **Erlyn Suzanna R, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh : Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II **tanpa dihadiri** oleh : Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Putusan Nomor 151/Pdt.G/2021/PN Sby., Hal. 63

