



P U T U S A N

Nomor 566/Pdt.G/2023/PN Sby.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I-A Khusus yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Siauw Slamet Sungkono, Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya , 20 Juni 1971, Umur 52 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, , Pekerjaan Wiraswasta, Status Kawin, Alamat Dukuh Kupang 18/61 , RT 003 RW 001, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis , Kota Surabaya;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa kepada : **ACHMAD DRAJAT ,SH. MH.** Advokat pada Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama ,SH.MH & Partners Kota Surabaya , Berkantor Cabang / Branch Office : Jl.Simolangit 14 / 37 Kota Surabaya , Propensi Jawa Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN :

Bank Rakyat Indonesia (Persero) ,Tbk, Cabang Surabaya Pahlawan , Beralamat / Berkantor di Jl.Pahlawan Nomor : 39-41 Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Kota Surabaya;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan para pihak;

Setelah memperhatikan bukti - bukti yang diajukan para pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Juni 2023, dalam Register Nomor 566/Pdt.G/2023/PN Sby., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

POSITA GUGATAN :

DUDUK PERSOALAN :

(Middelien Van Den Eis – Fundamentum Petendi – Posita)

01.Bahwa :

Tergugat yakni PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Cabang Surabaya Pahlawan , Beralamat/Berkantor di Jl.Pahlawan Nomor : 39-41 Surabaya akan melakukan pelelangan Objek Hak Tanggungan pada hari Selasa Tanggal 30 Mei 2023 Jam : 13.25 Waktu Server (Sesuai WIB) melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya , Yakni :

Dua bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu di atasnya yang terdiri dari SHM Nomor : 260 / K Seluas : 49 M2 dan SHM Nomor : 261 / K Seluas : 49 M2 Terletak di Jl.Kedungdoro Nomor : 68 IX-X RT 002 RW 010 , Kelurahan Sawahan , Kecamatan Sawahan , Kota Surabaya , Propensi Jawa Timur a.n. SIAUW SLAMET SUNKONO

02.Bahwa :

Hal ini terbukti dengan adanya :

SURAT KPKNL SURABAYA NOMOR : S-2922/KNL.1001/2023 TANGGAL 15 MEI 2023 PERIHAL : PENETAPAN JADWAL LELANG AGUNAN DEBITUR a.n. SIAUW SLAMET SUNKONO YANG DITUJUKAN KEPADA PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) ,TBK CABANG SURABAYA PAHLAWAN BERALAMAT/BERKANTOR DI JL.PAHLAWAN NOMOR : 39-41 SURABAYA MENGENAI LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TANGGAL 30 MEI 2023 , DIMANA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKAN DILAKSANAKAN PADA HARI SELASA TANGGAL 30 MEI 2023 PUKUL 13.25 WAKTU SERVER (WIB) BERTEMPAT DI KANTOR KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG) SURABAYA

03.Bahwa :

Objek Hak Tanggungan yang akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat yakni PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) ,Tbk Cabang Surabaya Pahlawan , Beralamat/Berkantor di Jl.Pahlawan Nomor : 39-41

Halaman.2 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya sebagaimana tersebut diatas , Yakni :

Dua bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu diatasnya yang terdiri dari SHM Nomor : 260 / K Seluas : 49 M2 dan SHM Nomor : 261 / K Seluas : 49 M2 Terletak di Jl.Kedungdoro Nomor : 68 IX-X RT 002 RW 010 , Kelurahan Sawahan , Kecamatan Sawahan , Kota Surabaya , Propensi Jawa Timur a.n. SIAUW SLAMET SUNKONO Telah dilakukan secara keliru dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku , yakni melanggar pada ketentuan hukum :

Kesatu :

1. **PASAL 49** : PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19-02-2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG
2. **PASAL 51** : PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 213/PMK.06/2020 TANGGAL 22-12-2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

Dimana harga limit lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditetapkan Penjual Lelang adalah jauh dibawah nilai Likuidasi yang telah ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan hukum yang berlaku sebagaimana tersebut diatas . Bahwa Nilai Likuidasi berkisar kurang lebih :

RP.3.513.510.000 ,- (TIGA MILYAR LIMA RATUS TIGA BELAS JUTA LIMA RATUS SEPULUH RIBU RUPIAH) Pada tahun 2018

Kedua :

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN/ATAU PERATURAN HUKUM LAINNYA YANG BERLAKU BERKAITAN DENGAN LELANG

Sehingga Pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat yakni PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk , Cabang Surabaya Pahlawan , Beralamat/Berkantor di Jl.Pahlawan Nomor : 39-41 Surabaya melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya pada hari Selasa Tanggal 30 Mei 2023 adalah : cacat hukum

04.Bahwa :

Sebagai akibat Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Penggugat pada angka nomor : 01 s.d. angka nomor : 03 diatas , Penggugat telah berpotensi dirugikan oleh Tergugat secara materiil .

Halaman.3 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.

Disclaimer

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



Selanjutnya jika dihitung secara rasional Penggugat telah menderita kerugian materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Potensi Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti , namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar RP.3.513.510.000 ,-

(Tiga Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Dan wajib menurut hukum Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini

05.Bahwa :

Agar gugatan dari Penggugat berkaitan dengan tuntutan ganti rugi ini tidak menjadi sia-sia (ILLUSOIR) , maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita (beslag) terhadap benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak milik Tergugat , serta selanjutnya untuk dinyatakan sah dan berharga

06.Bahwa :

Penggugat memasukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya , Beralamat/Berkantor di Jl.Indrapura Nomor : 5 Kota Surabaya sebagai Turut Tergugat dengan maksud dan tujuan agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini

07.Bahwa :

Berkaitan dengan gugatan Penggugat dalam perkara ini , mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu , walaupun Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan upaya hukum banding,kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR.Stbl.1941 Nomor : 44

Bahwa berdasarkan alasan-alasan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas , maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya , untuk dapat memanggil Tergugat dan Turut Tergugat supaya hadir dalam Majelis Persidangan pada waktu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditentukan untuk itu , serta memeriksa , mengadili dan memutuskan sebagai hukum :

PETITUM :

TUNTUTAN :

PRIMAIR :

01.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

02.Menyatakan sah dan berharga (Van Waarde Verklaard) sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini

03.Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut hukum

04.Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan dan / atau telah melakukan suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad)

05.Menyatakan bahwa :

Objek Hak Tanggungan yang akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat yakni PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) , Tbk Cabang Surabaya Pahlawan , Beralamat/Berkantor di Jl.Pahlawan Nomor : 39-41 Surabaya melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Surabaya pada hari Selasa tanggal 30 Mei 2023 sebagaimana tersebut diatas , Yakni :

Dua bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu diatasnya yang terdiri dari SHM Nomor : 260 / K Seluas : 49 M2 dan SHM Nomor : 261 / K Seluas : 49 M2 Terletak di Jl.Kedungdoro Nomor : 68 IX-X RT 002 RW 010 , Kelurahan Sawahan , Kecamatan Sawahan , Kota Surabaya , Propensi Jawa Timur a.n. SIAUW SLAMET SUNKONO

Dilakukan dengan cara melanggar hukum , yang bertentangan dengan ketentuan , yakni ketentuan :

1. **PASAL 49 : PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19-02-2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

2. **PASAL 51 : PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 213/PMK.06/2020 TANGGAL 22-12-2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

3. **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN / ATAU PERATURAN HUKUM LAINNYA YANG BERLAKU BERKAITAN DENGAN LELANG**

06.Menyatakan bahwa :

Halaman.5 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah dirugikan secara materiil dengan rincian kerugian materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Potensi Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar sebesar RP.3.513.510.000 ,- (Tiga Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Dan wajib menurut hukum Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini

07.Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebagaimana tersebut dibawah ini :

Kerugian Materiil :

Potensi Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar RP.3.513.510.000 ,- (Tiga Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Penggugat yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Dan wajib menurut hukum Tergugat untuk membayarnya kepada Penggugat dalam perkara ini

08.Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini

09.Menyatakan bahwa :

Gugatan Penggugat dalam perkara ini , dijatuhkan dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu , walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum banding , kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR.Stbl.1941 Nomor : 44

10.Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dan / atau biaya-biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR :

Halaman.6 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir sebagai berikut:

- Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya yaitu **Achmad Drajat, SH. MH.** Advokat pada Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama, SH. MH & Partners Kota Surabaya, Berkantor Cabang / Branch Office : Jl. Simolangit 14 / 37 Kota Surabaya, Propensi Jawa Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2023 dan hadir kuasa substitusi yang bernama : **M. Zainal Arifin, SH., MH. dan Idris Firmansyah, SH., MH.** Advokat dan Kustan Hukum pada Kantor Hukum "MZA & Partner" yang beralamat di Jl. Tambak Mayor Baru IV/205;
- Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya yaitu : **Arif Tri Cahyono, Dkk.** Para pegawai Bank BRI Bagian Legal berdasarkan surat kuasa khusus Nomor. B. 6801/BO-IX/OPK/06/2023, tanggal 27 Juni 2023 dan Surat Penugasan Nomor. B. 6802/BO-IX/OPK/06/2023, tanggal 27 Juni 2023;
- Turut Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya yaitu : **Mohamad Abdul Rochim, Khoirul Muslihah, Rita Kartika Wardani, Rully Setyabudi, dan Galuh Mafela M. Sujak.** Para Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-101/MK.6/WKN.10/2023 tanggal 27 Juni 2023 dan Surat Tugas Nomor. ST-2300/KNL.1001/2023, tanggal 03 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi dengan menunjuk I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Agustus 2023, ternyata upaya perdamaian yang telah dilakukan melalui mediasi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sepakat melanjutkan proses pemeriksaan perkara secara e-litigasi melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman.7 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 September 2023 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. B a h w a pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah tentang keberatan dari Penggugat atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan agunan kredit milik PENGGUGAT atas objek sengketa yang menurut Penggugat adalah dilakukan dengan melawan hukum yakni melanggar Pasal 49 dan 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu harga limit lelang jauh di bawah nilai likuidasi

Perlu PENGGUGAT ketahui bahwa penjualan yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah pelaksanaan lelang *parate executie* sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Prof. Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. Dalam bukunya *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Taggungan* halaman 185 yang menyatakan bahwa "Pada dasarnya hukum eksekusi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum perdata formil dari dari hukum perdata materiil. Namun khususnya dalam eksekusi jaminan kebendaan khususnya hipotik disini bagi pemegang hipotik pertama diberikan hak melaksanakan eksekusi diluar aturan main Hukum Acara Perdata yang dikenal dengan nama *parate executie*.

Halaman.8 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.

Disclaimer

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



Menurut sejarahnya *parate executie* timbul dari sifat-sifat dan keistimewaan jaminan kebendaan seperti halnya pada gadai dan hipotik. Keistimewaan daripada hak pemegang hipotik ex Pasal 1178 ayat (2) adalah, bahwa kreditor dapat menjual obyek jaminan dengan syarat - sesudah debitor wanprestasi - tanpa melalui prosedur penyitaan lebih dahulu - dan karenanya tanpa melibatkan juru sita - tanpa perantara atau izin hakim, yang seolah-olah kreditor melelang barangnya sendiri."

Selain itu dijelaskan pula dalam buku tersebut "... Oleh karena itulah dengan sifat istimewa dari jaminan kebendaan yang ditetapkan guna memenuhi kebutuhan pelaku ekonomi (kreditor), khususnya kreditor pemegang hipotik pertama diberikan sarana lebih murah lebih sederhana dan lebih siap untuk setiap waktu ditetapkan. Itulah sebabnya, maka dikatakan bahwa pemegang hipotik pertama mempunyai sarana pengambilan pelunasan yang tidak hanya lebih didahulukan, tetapi juga lebih sederhana dibandingkan dengan prosedur pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse acte hipotik*. Kedudukan kreditor pemegang hipotik pertama mempunyai hak seperti pemegang hak gadai yang diberikan hak *parate executie*, demikian pula pemegang hipotik pertama diberikan hak melalui janji ex pasal 1178 ayat (2) yang setiap waktu siap untuk digunakan dalam hal debitor wanprestasi.

Selain itu sesuai dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan butir 1a huruf e, yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya."



Tergugat dalam melakukan lelang pada tanggal 30 Mei 2023 tersebut dilakukan dengan menetapkan nilai limit yang Rp. 2.010.000.000,- (dua miliar sepuluh juta rupiah) namun masih diatas penilaian NILAI LIKUIDASI yang sebesar Rp. 2.009.000.000,- (dua milyar Sembilan juta rupiah)

Disamping itu juga lelang yang dilakukan pada tanggal 30 Mei 2023 sebagaimana yang di gugat oleh Penggugat belum laku terjual, sehingga seluruh materi gugatan tidak perlu untuk dikabulkan.

Sehingga tidak ada satupun perbuatan TERGUGAT yang tidak sah dan tidak sesuai dengan Undang-undang, karena telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

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

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

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang PENGGUGAT tujukan kepada TERGUGAT adalah



gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

3. B a h w a formulasi gugatan Penggugat dengan petitum yang tidak didukung dasar hukum dan dasar fakta yang demikian nyata-nyata mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) ;

sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan :

- (i) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);
- (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
- (iii) petitum tidak rinci;

adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;

4. B a h w a berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang *obscuur libel* oleh Majelis Hakim;

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

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



B. DALAM POKOK PERKARA :

1. B a h w a apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, TERGUGAT dengan ini mengajukan duplik sebagai berikut;
2. B a h w a hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3. B a h w a TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ;
4. B a h w a untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan TERGUGAT terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut ;
5. B a h w a PENGGUGAT adalah debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya Pahlawan yang telah menerima fasilitas Kredit sesuai perjanjian di bawah ini :
 1. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 21 Juli 2021 yang dibuat oleh dan di hadapan Alice Havana Marlis SH., Mkn, Notaris di Gresik dengan plafond Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan atau selambat-lambatnya pada tanggal 06 Juli 2022 kredit wajib harus sudah dilunasi (**alat bukti T – 1**) :
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut debitur menyerahkan agunan berupa :
 1. SHM Nomor : 260/Kel. Sawahan seluas 49 M² atas nama Siauw Slamet Sungkono (**alat bukti T – 2a**) : telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03318/2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 414/2021 tanggal 13 September 2021 (**alat bukti T – 2b**)
 2. SHM Nomor : 261/Kel. Sawahan seluas 49 M² atas



nama Siauw Slamet Sungkono (**alat bukti T – 3a**),
telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana
Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03336/2021 dan
Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :
415/2021 tanggal 13 September 2021 (**alat bukti T
– 3b**)

7. B a h w a Seiring berjalannya waktu, Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran kreditnya dan terhadap pinjaman PENGUGAT tersebut diatas saat ini telah lewat jatuh tempo yang seharusnya dilunasi terakhir pada tanggal 06 Juli 2022 dan **telah macet**.
8. B a h w a dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna. Sehingga penerima Hak Tanggungan dalam hal ini TERGUGAT oleh hukum diberi hak preferen untuk melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi;
9. B a h w a TERGUGAT dalam menerima agunan kredit PENGUGAT sampai proses pengikatan agunan (objek sengketa) dengan Hak Tanggungan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Dengan dijaminkannya Obyek Sengketa tersebut membawa akibat hukum bahwa Obyek Sengketa tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT. Apabila ternyata PENGUGAT tidak dapat melunasi kewajibannya/ wanprestasi maka agunan tersebut akan dijual lelang dimuka umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang kepada TERGUGAT
- 10 B a h w a memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, apabila debitur wanprestasi, TERGUGAT mempunyai hak untuk menjual obyek Jaminan Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum



serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan;

Pada pelaksanaannya, PENGUGAT tidak dapat menyelesaikan kewajibannya (wanprestasi) kepada TERGUGAT sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati (cidera janji/wanprestasi);

11 B a h w a namun demikian dengan wanprestasinya PENGUGAT, TERGUGAT tidak serta merta melaksanakan hak TERGUGAT untuk menjual objek Jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini TERGUGAT selaku kreditur beritikad baik masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada TERGUGAT sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagai berikut

- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 6376-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022 (**alat bukti T – 4**);
- b. Surat Peringatan Kedua No. B. 6706-KC-IX/OPK/08/2022 tanggal 10 Agustus 2022 (**alat bukti T – 5**);
- c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 6913-KC-IX/OPK/08/2022 tanggal 16 Agustus 2022 (**alat bukti T – 6**).

yang pada intinya meminta dan memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan seluruh kewajiban yang tertunggak kepada TERGUGAT.

12 B a h w a Sampai dengan jangka waktu yang ditentukan, PENGUGAT belum juga dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT, maka perlu PENGUGAT ketahui oleh karena **tidak ada penyelesaian dan itikad baik** dari PENGUGAT untuk melunasi semua kewajiban hutangnya kepada



TERGUGAT, meskipun TERGUGAT telah memberikan kesempatan dengan memberikan Surat Peringatan, selanjutnya dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama PENGUGAT dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan)**;

13 B a h w a Selanjutnya TERGUGAT mengajukan permohonan lelang kepada TURUT TERGUGAT pada tanggal 06 April 2023 dan terbitlah penetapan jadwal lelang sebagaimana surat Turut Tergugat nomor : S-2922/KNL.1001/2023 tanggal 15 Mei 2023 untuk lelang yang dilakukan pada tanggal 30 Mei 2023 (**alat bukti T – 7**).

dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat, maka Tergugat melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur/Penggugat sesuai surat Penggugat nomor: B.5216/KC-IX/ADK/05/2023 (**alat bukti T – 8**) dan B.5217/KC-IX/ADK/05/2023 (**alat bukti T – 9**) tanggal 22 Mei 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, serta diumumkan melalui surat kabar harian Memorandum pada tanggal 23 Mei 2023 (**alat bukti T – 10**) (vide Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

14 B a h w a Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo dilaksanakan pada tanggal 30 Mei 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1011/45/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan hasil lelang tidak ada penawaran atau belum laku terjual sebagaimana risalah lelang Risalah Lelang No. 1011/45/2023 tanggal 30 Mei 2023.

Perlu Tergugat sampaikan, bahwa lelang pada tanggal 30 Mei 2023 tersebut adalah merupakan lelang Hak Tanggungan ke 2 (tiga) yang dilakukan oleh



PENGUGAT dimana :

- pada lelang ke 1 dilakukan pada tanggal 04 April 2023 dengan nilai limit sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah)

Sehingga dengan belum lakunya agunan PENGUGAT pada lelang ke-1, wajar apabila pada lelang ke-2 limit lelang diturunkan oleh TERGUGAT dengan nilai limit sebesar Rp. 2.010.000.000,- (dua miliar sepuluh juta rupiah) namun masih diatas penilaian NILAI LIKUIDASI yang sebesar Rp. 2.009.000.000,- (dua milyar Sembilan juta rupiah)

15 B a h w a perlu TERGUGAT tegaskan kembali bahwa proses penjualan agunan melalui pelelangan dimuka umum yang diajukan BRI sebagai Kreditur *Preferent* melalui KPKNL Surabaya merupakan proses **parate eksekusi Hak Tanggungan (HT)**. Hal ini sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa :

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

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

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

Halaman.16 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.



16 B a h w a dengan demikian terhadap seluruh dalil yang yang disampaikan oleh PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum yang jelas yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang, PENGGUGAT hanya berusaha untuk menunda pelaksanaan lelang, karena dalam dalil gugatannya PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan TERGUGAT sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, dimana untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, terutama unsur terpenting yaitu *schuld* (adanya kesalahan) TIDAK TERPENUHI. Oleh karenanya, maka gugatan ini merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang PENGGUGAT ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ngada, dan oleh karenanya “tuntutan ganti kerugian” yang dimohonkan oleh Penggugat sangat patut untuk ditolak dan dikesampingkan, apalagi tuntutan tersebut juga tidak disertai bukti-bukti (Vide Yurisprudensi tetap MARI No.588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984);

17 B a h w a selanjutnya mengingat dana hutang yang dipergunakan oleh PENGGUGAT merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila TERGUGAT



menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit.

- 18 B a h w a Oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas serta untuk melakukan lelang obyek Jaminan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT, dengan demikian TERGUGAT adalah pihak penerima Hak Tanggungan yang beritikad baik, dimana dalam proses penerimaan agunan maupun pengikatan agunannya telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
- 19 B a h w a dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut jelas tidak berdasar dan mengada-ada, PENGUGAT hanya mengulang dalil-dalil dengan dasar hukum yang tidak tepat, karena sebagai Kreditur yang baik TERGUGAT telah melaksanakan seluruh ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana telah TERGUGAT uraikan dalam jawaban diatas.

MAK A : berdasar hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah pula mengajukan jawabannya tertanggal 04 September 2023 sebagai berikut :

1. **Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**
2. **DALAM POKOK PERKARA**
 - a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat hanya menjawab terkait tugas dan fungsi dari Turut Tergugat.



- b. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dengan tegas menolaknya dan guna menanggapinya, Turut Tergugat akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.
- c. Bahwa pelaksanaan lelang a quo berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Tentang Fakta Hukum Objek Perkara Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

- a. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit Nomor 5 tanggal 6 Juli 2021 dengan menjaminkan dua bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya dalam SHM No. 260/Kel. Sawahan luas 49 m2 dan SHM No. 261/Kel. Sawahan luas 49 m2 keduanya atas nama Siauw Slamet Sungkono terletak di Jalan Kedungdoro No.68 IX-X, Kel. Sawahan, Kec. Sawahan, Surabaya yang selanjutnya disebut **objek perkara**.
- b. Bahwa perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Debitor/ Penggugat dan Kreditor/Tergugat. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.
- c. Bahwa atas objek jaminan i.c. objek perkara telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03318/2021 tanggal 04 Oktober 2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 414/2021 tanggal 13 September 2021.
- d. Bahwa objek perkara/objek jaminan diikat dengan hak tanggungan, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), dan



sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

- e. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* sebagaimana Surat Pernyataan No. B.3655/KC-IX/ADK/04/2023 tanggal 06 April 2023 dari Tergugat dimana sebelumnya telah dilakukan peringatan-peringatan, maka Tergugat selaku kreditur pemegang hak tanggungan tingkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.
- f. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- g. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat sebagai pelaksana lelang. Oleh karenanya, tindakan Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit debitur i.c. Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

Tentang Pelaksanaan Lelang Objek Perkara A Quo Sesuai Ketentuan.

- a. Bahwa sebagai instansi pelaksana lelang, Turut Tergugat memiliki tugas dan fungsi melaksanakan lelang sebagaimana ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan oleh Turut Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad*



1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

- c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang, diawali dengan mengajukan permohonan lelang oleh Tergugat selaku Penjual melalui surat Nomor B.3652/KC-IX/ADK/04/2023 tanggal 6 April 2023 hal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan an. Siauw Slamet Sungkono (vide Pasal 26 ayat 1 PMK 213/2020) dengan diikuti dokumen persyaratan lelang.
- d. Bahwa dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal sbbjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat No. S-2922/KNL.1001/2023 tanggal 15 Mei 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitur a.n. Siauw Slamet Sungkono yang ditujukan kepada Tergugat.
- e. Bahwa Turut Tergugat tidak bisa menolak permohonan lelang apabila telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sesuai jenisnya dan telah memenuhi **legalitas formal sbbjek dan objek lelang** hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 11 PMK 213/2020 "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*".
- f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat, maka Tergugat melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur/Penggugat sesuai surat nomor: B.5216/KC-IX/ADK/05/2023 dan B.5217/KC-IX/ADK/05/2023 tanggal 22 Mei 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang Hak Tanggungan, serta sekali Pengumuman pada surat kabar harian Memorandum tanggal 23 Mei 2023 sebagai pengumuman lelang ulang dimana bukti pengumuman dan pemberitahuan lelang telah diserahkan kepada Turut Tergugat (vide Pasal 53 PMK 213/2020).
- g. Bahwa untuk keperluan lelang Tergugat telah pula menyerahkan SKPT No. 15300/2023 dan 15317/2023 yang diterbitkan Kantor



Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 28 Maret 2023 (vide Pasal 31 PMK 213/2020).

- h. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo dilaksanakan pada tanggal 30 Mei 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 1011/45/2023 tanggal 30 Mei 2023 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum, dengan hasil lelang tidak ada yang mengajukan penawaran/tidak laku.
- i. Bahwa dengan demikian sudah jelas pelaksanaan lelang sudah sesuai ketentuan, Turut Tergugat hanya menjalankan tugas dan fungsi sebagai intansi yng diberi wewenang untuk melaksanakan lelang sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim **menolak tuntutan dari Penggugat.**

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan proses lelang a quo dan Risalah Lelang No. 1011/45/2023 tanggal 30 Mei 2023 adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 18 September 2023 dan atas Replik tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Mohon Perlindungan Hukum No. 3 I/AD/SBY/V/2023, tanggal 26 Mei 2023, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Pemberitahuan No. 32/AD/SBY/V/2023, tanggal 26 Mei 2023, diberi tanda P-2;



3. Fotokopi Pemberitahuan Pemblokiran No. 33/AD/SBYN/2023, tanggal 26 Mei 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Keberatan No. 34/AD/SBYN/2023, tanggal 26 Mei 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan, Nomor Laporan : 0279/JTP-02-00/DANAMON-SB/2028, tanggal 07 Juli 2018, diberi tanda P-5;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 21 Juli 2021 yang dibuat oleh dan di hadapan Alice Havana Marlis SH., Mkn, Notaris Gresik, diberi tanda T-1
2. Fotokopi SHM Nomor : 260/Kel. Sawahan seluas 49 M² atas nama Siauw Slamet Sungkono, diberi tanda T-2 a;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03318/2021, diberi tanda T-2 b;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 414/2021 tanggal 13 September 2021, diberi tanda T-2 c;
5. Fotokopi SHM Nomor : 261/Kel. Sawahan seluas 49 M² atas nama Siauw Slamet Sungkono, diberi tanda T-3. a;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03336/2021, diberi tanda T-3. b;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 415/2021 tanggal 13 September 2021, diberi tanda T-3. c;
8. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. B. 6376-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022, diberi tanda T-4;
9. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. B. 6706-KC-IX/OPK/08/2022 tanggal 10 Agustus 2022, diberi tanda T-5;
10. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. B. 6913-KC-IX/OPK/08/2022 tanggal 16 Agustus 2022, diberi tanda T-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Surat Nomor : S-2922/KNL.1001/2023 tanggal 15 Mei 2023 perihal penetapan jadwal lelang terhadap obyek agunan untuk lelang yang dilakukan pada tanggal 30 Mei 2023, diberi tanda T-7;
12. Fotokopi Surat Penggugat nomor: B.5216/KC-IX/ADK/05/2023 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, diberi tanda T-8;
13. Fotokopi Surat nomor: B.5217/KC-IX/ADK/05/2023 tanggal 22 Mei 2023 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, diberi tanda T-9;
14. Fotokopi Pengumuman lelang melalui surat kabar harian Memorandum pada tanggal 23 Mei 2023, diberi tanda T-10;
15. Fotokopi Risalah Lelang No. 1011/45/2023 tanggal 30 Mei 2023, diberi tanda T-11;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan bukti surat bertanda telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok dan sesuai, kecuali bukti bertanda T-4, T-6, tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Nomor B.3652/KC-IX/ADK/04/ 2023 tanggal 06 April 2023 hal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan an. Siauw Slamet Sungkono, diberi tanda T.T-1;
2. Fotokopi Surat No. S-2922/KNL.1001/2023 tanggal 15 Mei 2023 hal Penetapan Jadwal Jadwal Lelang Agunan Debitur atas nama Siauw, Slamet Sungkono., diberi tanda T.T-2;
3. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui harian Memorandum pada tanggal 23 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Ulang., diberi tanda T.T-3;
4. Fotokopi Risalah Lelang No. 1011/45/2023 tanggal 30 Mei 2023., diberi tanda T.T-4;

Fotocopy bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata semua bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya;

Halaman.24 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa telah diberikan kesempatan yang cukup baik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat pada perkara gugatan ini tidak mengajukan saksi-saksi maupun AHLI;

Menimbang, bahwa selanjutnya diakhir pemeriksaan perkara, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan sebagaimana terurai dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, formulasi gugatan Penggugat dengan petitum yang tidak didukung dasar hukum dan dasar fakta yang demikian nyata-nyata mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Gugatan Kabur dari Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam menyusun surat gugatan didalam uraian Posita harus diuraikan secara jelas tentang hal - hal yang hendak dimintakan dalam Petitum gugatan, apalagi surat gugatan Penggugat dalam perkara ini menyangkut tentang tuntutan ganti rugi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke 4 penggugat mohon Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan dan / atau telah melakukan suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad) karena melanggar Pasal 49 dan 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu harga limit lelang jauh di bawah nilai likuidasi ;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam petitum ke 6 Menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan secara materiil dengan rincian kerugian



materiil sebesar kurang lebih sebagai berikut : Kerugian Materiil : Potensi Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar RP.3.513.510.000 ,- (Tiga Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam hukum perdata didasarkan pada ketentuan dalam pasal 1365 KUHPdt yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya peristiwa hukum yang diuraikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum setidaknya haruslah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum yang terjadi. Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Ada kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperhatikan surat gugatan Penggugat dimana di dalam uraian Posita tidak secara jelas menguraikan kerugian yang dialami secara rinci akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat tetapi hanya rnenyebut telah terjadi perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian dan selanjutnya menyebut nominal yang dicantumkan kerugian yang dituntut untuk dipenuhi / dibayar oleh pihak Tergugat sebesar RP.3.513.510.000 ,- (Tiga Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) ;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitumnya menuntut kerugian materiil Potensi Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti , namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar sebesar RP.3.513.510.000 ,- (Tiga Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 No.588 K/Sip/1983, memuat kaidah dibawah ini :
”Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti - bukti maka harus di tolak”
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 31 September 1983 No.19 K/Sip/1983, memuat kaidah sebagai berikut :
”Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat di terima”
- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980 No.550 K/Sip/ 1979, memuat kaidah hukum dibawah ini :
”Bahwa petitum ke 4 s /d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian - kerugian yang diminta tidak diadakan perincian;”
- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.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 tuntutan nya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka uraian gugatan Penggugat tersebut menjadikan tidak jelas / kabur karena kerugian yang dialami Penggugat tidak dirinci secara jelas sehingga eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (obscur libel) beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan ;

Halaman.27 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi di atas, oleh karena gugatan Penggugat kabur sesuai eksepsi Tergugat maka Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dipihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah;

Mengingat, ketentuan Pasal 1365 HIR, Pasal 125 ayat (1) HIR, dan undang-undang serta peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Megabulkan Eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.675.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023 oleh oleh kami, Arlandi Triyogo, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, R. Yoes Hartyarso, SH. MH dan Arwana, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Aris Andriana., S.H., M.H., Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi selaku Penggugat terdaftar melalui email : siauwslamet@gmail.com., kepada Tergugat melalui e-mail :



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

arifmuchammad.am@gmail.com., kepada Turut Tergugat melalui e-mail :
hi.kpkn1.sby@gmail.com;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.

Arlandi Triyogo, S.H., M.H.

Arwana, SH., M.H.

Panitera Pengganti,

Aris Andriana, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara :

▪ Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,-
▪ Biaya Proses (ATK).....Rp.	95.000,-
▪ Biaya Panggilan.....Rp .	416.000,-
▪ Biaya PNBP Panggilan.....Rp.	20.000,-
▪ Materai.....Rp.	10.000,-
▪ Redaksi.....Rp.	10.000,-
Jumlah.....Rp.	1.675.000,-

(satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Halaman.29 Putusan Nomor : 566/Pdt.G/2023/PN.Sby.