



**PUTUSAN**  
**Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT JAYA SHAKTI BARUTAMA**, Perseroan Terbatas berkedudukan di Gresik yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 19A Gresik, Jawa Timur, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh **HERSAN RAHARDJA, S.E.**, selaku Direktur Utama Perseroan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Chamdani, S.H.,S.E.,M.Si.,M.H., M.PSDM. dan Syafii, S.H.,M.M.H.,CCD., Para Advokat pada Kantor Hukum "Hamdani SH & Partners", yang beralamat di Jl. Gadel Sari Tama No. 36 Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan dengan alamat elektronik: hamdaniadvokat@gmail.com yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1. PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK** melalui BNI WILAYAH 06 SURABAYA, yang berkedudukan di Surabaya, beralamat di jalan Ahmad Yani No.286 Surabaya. Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Kodepos 60234, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erikson Aritonang, Muchammad Rifqi Dzulqarnanin, Arina Mahfida Novianti, Ditarizky Wijayanti, Ardy Dwiandhim Putra, Merry Kristina Wulandari dan Dina Novianti, masing-masing Pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 06, yang memilih berkedudukan di jalan Ahmad Yani No.286 Surabaya dan dengan alamat elektronik: lgr.wsy@bni.co.id yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2024 sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA**, Jalan Indrapura No. 5 Lantai 5 Surabaya. Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Kodepos 60175, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tunggul Yuniyanto, Chairul Anam, Mohamad Abdul Rochim, Mei Wulandari, Khoirul Muslihah, Rully Setyabudi, Saiful Umam dan Galuh Mafela Mutiara Sujak, Para Pegawai pada Kementerian Keuangan RI c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur c.q. KPKNL Surabaya yang beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Kel. Krembangan Selatan, Kec. Krembangan, Surabaya, Jawa Timur dan dengan alamat elektronik: hi.kpknl.sby@gmail.com yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Mei 2024, sebagai **Tergugat II**;
3. **RAHMAT BUSTANIE, S.E.**, Laki-Laki, usia 54 tahun, Warga Negara Indonesia, beralamat di jalan H. Samanhudi No. 41 Gresik, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Kodepos 61152, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nashihan, S.H.,M.H., Advokat yang beralamat di Jl. Belitung VIII/No.92 GKB Gresik dan dengan alamat elektronik: yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Mei 2024 sebagai **Tergugat III**;
4. **PT CAKRA MANDIRI UTAMA**, sebuah Badan Hukum, berbentuk Perseroan Terbatas, yang beralamat jalan Diponegoro No. 39 Surabaya, RT 001 RT 002, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Kodepos 60241, dengan Direktur Utama Rahmat Bustanie, S.E, sebagai **Tergugat IV**;
5. **AHLI WARIS ANWAR ILYAS (ALM)**, beralamat di jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Gresik No. 42-44, Rt 002 Rw 005 Kelurahan

Halaman 2 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik. Provinsi Jawa Timur, Kodepos 61121, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juwandi, S.H. Advokat yang beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 30 Gresik Rt 002 Rw 002, Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur Kodepos 61111, Indonesia dan Sugeng Paryitno, S.H.,M.H., Advokat yang beralamat di Jl. Kapten Dharmosugondo II/9B Gresik Rt 002 Rw 001, Kelurahan Indro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur Kodepos 61124 dan dengan alamat elektronik: Jjuwandi1@gmail.com yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2024 sebagai **Turut Tergugat I;**

**6. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK,** berkedudukan di Gresik yang beralamat di Jalan DR. Wahidin Sudiro Husodo No.234, Kembangan, Dahanrejo, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur 61124, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sharih Nirawasi, S.H.,M.H., dkk, Para Pegawai di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik yang beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 234 Kembangan Gresik dan dengan alamat elektronik: skpgresik17@gmail.com yang terdaftar pada e-court Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 April 2024 sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 20 Maret 2024 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **A. LEGAL STANDING DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT**

*Halaman 3 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*

#### **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

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur atau nasabah Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I adalah selaku Kreditur dari Penggugat;
3. Bahwa Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surabaya menurut pasal 29 ayat (1) Jo pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 153/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*);
4. Bahwa Tergugat II telah menerbitkan risalah lelang No : 225/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024 dengan pemenang lelang **Rahmat Bustanie, S.E** yang tidak menyebutkan sebagai pribadi atau mewakili Perseroan PT CAKRA MANDIRI UTAMA, Badan Hukum, berbentuk Perseroan Terbatas, yang beralamat Jl. Diponegoro No. 39 Surabaya, RT 001 RT 002, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Kodepos 60241, Indonesia, sesuai surat Tergugat I No. ECR/3.6/396.1/R tanggal 23 Februari 2024, patut diduga orang pribadi dan atau badan hukum;
5. Bahwa Tergugat III sesuai surat Tergugat I No. ECR/3.6/396.1/R tanggal 23 Februari 2024 disebut sebagai pemenang lelang pada tanggal 31 Januari 2024 baik mewakili orang pribadi atau badan hukum;
6. Bahwa Tergugat IV sesuai surat Tergugat I No. ECR/3.6/396.1/R tanggal 23 Februari 2024, karena Direktur Utama pemenang lelang pada tanggal 31 Januari 2024 adalah Tergugat III agar tidak kurang pihak dalam gugatan ini maka Tergugat IV ditarik dalam perkara *a quo*;
7. Bahwa Tergugat III dan atau Tergugat IV adalah pemenang lelang tanggal 31 Januari 2024 baik orang pribadi atau badan hukum karena

Halaman 4 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



tidak jelas informasi dari Tergugat I keterangannya apakah sebagai orang pribadi atau sebagai subyek hukum perseroan terbatas, terhadap objek jaminan hak tanggungan berupa:

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014;
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014; dan
  - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014
8. Bahwa Turut Tergugat I adalah Ahli Waris dari Almarhum ANWAR ILYAS yang asetnya dijamin pada Tergugat I dan telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2024;
  9. Bahwa Turut Tergugat II adalah Instansi Pemerintah yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan Perpres Nomor 48 Tahun 2020 yang memiliki tugas dan berwenang dibidang pertanahan di wilayah Kabupaten Gresik;
  10. Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II telah melaksanakan lelang pada tanggal 31 Januari 2024 terhadap aset milik Turut Tergugat I dan tidak memberikan data dan risalah lelang pada Penggugat dan hanya memberikan nomor risalah lelang;
  11. Bahwa Penggugat telah menjadi Debitur dari Tergugat I sejak tahun 2014 hingga tahun 2024 dan Penggugat juga telah menerima fasilitas kredit (pinjaman uang) dari Tergugat I berikut denda, bunga dan tunggakan biaya sejumlah **Rp. 220.256.295.487,-** (dua ratus dua puluh milyar dua ratus lima puluh enam juta dua ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus delapan puluh tujuh Rupiah) dalam bentuk dan rincian sebagai berikut:



- a. KREDIT MODAL KERJA I (Restrukturisasi dan perpanjangan), sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) dengan pembebanan bunga efektif 7,5% dan bunga defered 4,5% (didudukkan dalam Interest Ballon Payment);
- b. KREDIT MODAL KERJA II (Restrukturisasi dan perpanjangan), Maksimum Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah). dengan pembebanan 4,1% p.a. efektif dan sisanya 4,9% p.a ditanggungkan (Interest Balloon Payment);
- c. KREDIT MODAL KERJA III - TERM LOAN (Restrukturisasi) Maksimum Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah). dengan pembebanan bunga efektif 7,5% dan bunga deffered 4,5% (didudukkan dalam Interest Ballon Payment);
- d. KREDIT MODAL KERJA IV (Restrukturisasi dan perpanjangan) Maksimum Menjadi Rp.49.308.000.000,- (empat puluh sembilan milyar tiga ratus delapan juta Rupiah), dari sebelumnya sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah). dengan pembebanan bunga efektif 7,5% dan bunga deffered 4,5% (didudukkan dalam Interest Ballon Payment);
- e. Perjanjian Penyelesaian Hutang 1 (Restrukturisasi) Maksimum Rp.1.364.415.652,- (satu milyar tiga ratus enam puluh empat juta empat ratus lima belas ribu enam ratus lima puluh dua Rupiah);
- f. Perjanjian Penyelesaian Hutang (PPH-2) Maksimum setinggi-tingginya Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta Rupiah) atau sebesar tunggakan, 0% (nol persen).

12. Bahwa atas kredit tersebut diatas, Penggugat menyerahkan jaminan/agunan kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan (HT) berupa:

- (1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.738 Desa Sukomulyo tanggal 03-02-1999, Surat Ukur No. 629/10.05/1999 tanggal 14-01-1999 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 10.400 M2 dengan Nilai Taksasi sebesar **Rp. 46.800.000.000,- (empat puluh enam milyar delapan ratus juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03774/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04014/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04794/2016 tanggal 22-09-2016;**



- (2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.224 Desa Sukomulyo tanggal 29-11-1995, Gambar Situasi No. 4755/1995 tanggal 29-11-1995 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 7.067 M2 dengan Nilai Taksasi sebesar **Rp. 31.801.500.000,- (tiga puluh satu milyar delapan ratus satu juta lima ratus ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03771/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04053/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04798/2016 tanggal 22-09-2016;**
  - (3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.186 Desa Sukomulyo tanggal 18-05-1994, Gambar Situasi No. 1728/1994 tanggal 11-05-1994 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 3.500 M2 dengan Nilai Taksasi sebesar **Rp. 15.750.000.000,- (lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03772/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04013/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04782/2016 tanggal 22-09-2016;**
  - (4) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014,
  - (5) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014 dan;
  - (6) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014
- SHM No. 2395, SHM No. 2707 dan SHM No. 2708 tersebut diatas, ketiganya memiliki nilai taksasi sebesar **Rp. 9.038.360.000,- (sembilan milyar tiga puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;**

Halaman 7 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

- (7) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 584 Desa Bungah tanggal 03-05-2007, Surat Ukur Nomor: 275/12.08/2007 tanggal 19-04-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.000 M2 dengan nilai Taksasi sebesar **Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03776/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04031/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04797/2016 tanggal 22-09-2016;**
- (8) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 595 Desa Bungah tanggal 15-06-2007, Surat Ukur Nomor: 293/12.08/2007 tanggal 15-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 12.830 M2 dengan nilai Taksasi sebesar **Rp. 8.981.000.000,- (delapan milyar sembilan ratus delapan puluh satu juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03773/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04015/2015 tanggal 18-08-2015;**
- (9) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 596 Desa Bungah tanggal 18-07-2007, Surat Ukur Nomor: 291/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.575 M2 dengan nilai Taksasi sebesar **Rp. 8.102.500.000,- (delapan milyar seratus dua juta lima ratus ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03766/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04017/2015 tanggal 18-08-2015;**
- (10) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 597 Desa Bungah tanggal 19-06-2007, Surat Ukur Nomor: 292/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 3.024 M2 dengan nilai Taksasi sebesar **Rp. 2.116.800.000,- (dua milyar seratus enam belas juta delapan ratus ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan Hak Tanggungan I Nomor: 03767/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04021/2015 tanggal 18-08-2015;**

Halaman 8 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (11) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 607 tanggal 14-02-1995 GS Nomor: 5036/1994 tanggal 22-12-1994 atas nama MIRA DEVITA (Tanggal Lahir 02-09-1977) dengan luas tanah 27.660 M2 dengan nilai Taksasi sebesar **Rp. 88.512.000.000,- (delapan puluh delapan milyar lima ratus dua belas juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, jenis pengikatan** Hak Tanggungan I Nomor: 05153/2014 tanggal 13-10-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04016/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04830/2016 tanggal 22-09-2016;
  - (12) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 228 tanggal 12-08-1997 GS No. 6538/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04598/2016 tanggal 14-09-2016;
  - (13) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.052 tanggal 10-12-1988 GS No. 1044/1988 tanggal 21-11-1988 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, Hak Tanggungan I Nomor: 04595/2016 tanggal 14-09-2016, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04601/2016 tanggal 14-09-2016;
  - (14) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 229 tanggal 12-08-1997 GS No. 6539/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04594/2016 tanggal 14-09-2016;
  - (15) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 230 tanggal 12-08-1997 GS No. 6537/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2 dan;
  - (16) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 231 tanggal 12-08-1997 GS No. 6536/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04597/2016 tanggal 14-09-2016
- SHGB No. 228, SHGB No. 052, SHGB No. 229, SHGB No. 230 dan SHGB No. 231 tersebut diatas, kelimanya memiliki nilai Taksasi

Halaman 9 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



keseluruhan sebesar **Rp. 3.067.200.000,- (tiga milyar enam puluh tujuh juta dua ratus ribu Rupiah)**, taksasi terakhir tanggal **05-12-2018**;

13. Bahwa oleh karena keuangan Penggugat tidak kunjung membaik akibat dari dampak bencana covid 19 dan ketidakstabilan perekonomian nasional, Penggugat tetap berusaha kooperatif menunjukkan itikad baiknya kepada Tergugat I dengan cara berusaha untuk menjual aset-aset non produktif yang dimiliki Penggugat dan juga selalu berupaya untuk melakukan negosiasi dengan Tergugat I sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat atas kewajiban Penggugat yang belum terselesaikan, namun atas itikad baik Penggugat tersebut tidak mendapat respon positif dari Tergugat I, dan justru secara tiba-tiba Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan kepada Penggugat dengan surat nomor: ECR/3.6/1235/R tertanggal 28 Desember 2023, yang pada pokoknya Tergugat I akan melakukan lelang dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) melalui perantara Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2024 dan surat nomor: ECR/3.6/411 tertanggal 26 Pebruari 2024 yang pada pokoknya mengenai pelaksanaan lelang dengan cara penawaran terbuka (*open bidding*) melalui perantara Tergugat II pada tanggal 19 Maret 2024 terhadap jaminan atau agunan kredit yaitu:

a. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Sukomulyo-Manyar, Desa Sukomulyo, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.738 Desa Sukomulyo tanggal 03-02-1999, Surat Ukur No. 629/10.05/1999 tanggal 14-01-1999 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 10.400 M2;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.224 Desa Sukomulyo tanggal 29-11-1995, Gambar Situasi No. 4755/1995 tanggal 29-11-1995 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 7.067 M2;
- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.186 Desa Sukomulyo tanggal 18-05-1994, Gambar Situasi No. 1728/1994 tanggal 11-05-1994

Halaman 10 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 3.500 M2;

**Dengan limit lelang sebesar Rp. 41.528.000.000,- (empat puluh satu milyar lima ratus dua puluh delapan juta Rupiah).**

b. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 19A dan No. 19C Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2;

**Dengan limit lelang sebesar Rp. 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta Rupiah)**

c. Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Bungah Desa Bungah Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 595 Desa Bungah tanggal 15-06-2007, Surat Ukur Nomor: 293/12.08/2007 tanggal 15-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 12.830 M2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 596 Desa Bungah tanggal 18-07-2007, Surat Ukur Nomor: 291/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.575 M2;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 597 Desa Bungah tanggal 19-06-2007, Surat Ukur Nomor: 292/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 3.024 M2;

Halaman 11 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Dengan limit lelang sebesar Rp. 1.921.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh satu juta Rupiah)**

- d. Sebidang tanah, yang terletak di Jalan RE Martadinata Desa Lumpur Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 607 tanggal 14-02-1995 GS Nomor: 5036/1994 tanggal 22-12-1994 atas nama MIRA DEVITA (Tanggal Lahir 02-09-1977) dengan luas tanah 27.660 M2;

**Dengan limit lelang sebesar Rp. 57.600.000.000,- (lima puluh tujuh milyar enam ratus juta Rupiah)**

- e. 5 (lima) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berupa ruko, yang terletak di Komplek Multi Sarana Plaza Blok B No. 46 sampai dengan No. 50 Kelurahan Lumpur Kecamatan Gresik Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 228 tanggal 12-08-1997 GS No. 6538/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.052 tanggal 10-12-1988 GS No. 1044/1988 tanggal 21-11-1988 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 229 tanggal 12-08-1997 GS No. 6539/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 230 tanggal 12-08-1997 GS No. 6537/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 231 tanggal 12-08-1997 GS No. 6536/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2;

**Dengan limit lelang sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah)**

*Halaman 12 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*

**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)



14. Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang obyek hak tanggungan kepada Penggugat dengan surat nomor: ECR/3.6/1235/R tertanggal 28 Desember 2023 (*closed bidding*) maka telah terbukti, nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I jauh dibawah nilai taksasi dan tidak berdasarkan pada hasil appraisal terbaru ketika lelang akan dilaksanakan;
15. Bahwa selain itu selama proses kredit berjalan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, walaupun Penggugat telah mencoba untuk memintanya kepada Tergugat I, hingga akhirnya lelang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2024 yang dimenangkan oleh Tergugat III dan atau Tergugat IV selaku Pembeli;

## B. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

16. Bahwa oleh karena Penggugat hingga saat ini masih mengalami kesulitan usaha dan kesulitan ekonomi, namun Penggugat telah berusaha menjual semua aset yang dimiliki secara keseluruhan, apabila terjual akan digunakan untuk membayar kewajiban pada Tergugat I;
17. Bahwa hasil penjualan aset Penggugat dari tahun ke tahun yang laku terjual telah dibayarkan pada Tergugat I;
18. Bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit lelang untuk semua obyek jaminan milik Penggugat tidak sesuai harga pasar atau jauh lebih rendah dengan nilai jaminan saat pengikatan jaminan diawal proses pengikatan hak tanggungan;
19. Bahwa tentang nilai limit harga jual aset Penggugat oleh Tergugat I yang tidak berdasarkan harga appraisal terbaru, Penggugat telah meminta data appraisal terbaru pada Tergugat I, namun Tergugat I tidak menanggapi;
20. Bahwa Penggugat telah meminta data Pemenang Lelang tanggal 31 Januari 2024 pada Tergugat I dan Tergugat II juga tidak diberikan;
21. Bahwa Tergugat I hanya memberikan surat balasan yang isinya hanya menyebut nama pemenang lelang dan nomor risalah lelang saja sesuai surat No. ECR/3.6/396.1/R tanggal 23 Februari 2024 pada Penggugat;
22. Bahwa Tergugat I menetapkan nilai limit yang tidak sesuai dengan nilai jaminan saat pengikatan jaminan diawal proses pengikatan hak tanggungan yaitu:

Halaman 13 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Sukomulyo-Manyar, Desa Sukomulyo, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak: SHM No.738, SHM No.224 dan SHM No.186 dengan limit lelang sebesar **Rp. 41.528.000.000,- (empat puluh satu milyar lima ratus dua puluh delapan juta Rupiah)** sedangkan nilai Taksasi keseluruhan sebesar **Rp.94.351.500.000,- (sembilan puluh empat milyar tiga ratus lima puluh satu juta Lima Ratus Rupiah)**, taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 19A dan No. 19C Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak SHM No: 2395, SHM No: 2707 dan SHM No: 2708 dengan limit lelang sebesar **Rp. 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta Rupiah)** sedangkan nilai Taksasi keseluruhan sebesar **Rp. 9.038.360.000,- (sembilan milyar tiga puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah)**, taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Raya Bungah Desa Bungah Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak SHM No: 595, SHM No: 596 dan SHM No: 597 dengan limit lelang sebesar **Rp. 1.921.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh satu juta Rupiah)** sedangkan nilai Taksasi keseluruhan sebesar **Rp. 19.200.300.000,- (sembilan belas milyar dua ratus juta tiga ratus ribu Rupiah)**, taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- Sebidang tanah, yang terletak di Jalan RE Martadinata Desa Lumpur Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 607 tanggal 14-02-1995 GS Nomor: 5036/1994 tanggal 22-12-1994 atas nama MIRA DEVITA (Tanggal Lahir 02-09-1977) dengan luas tanah 27.660 M2 dengan limit lelang sebesar **Rp. 57.600.000.000,- (lima puluh tujuh milyar enam ratus juta Rupiah)** sedangkan nilai Taksasi sebesar **Rp. 88.512.000.000,-**

Halaman 14 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



(delapan puluh delapan milyar lima ratus dua belas juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;

- 5 (lima) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berupa ruko, yang terletak di Komplek Multi Sarana Plaza Blok B No. 46 sampai dengan No. 50 Kelurahan Lumpur Kecamatan Gresik Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak SHGB No.228, SHGB No. 052, SHGB No. 229, SHGB No.230 dan SHGB No.231 dengan limit lelang sebesar **Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah)** sedangkan nilai Taksasi keseluruhan sebesar **Rp. 3.067.200.000,- (tiga milyar enam puluh tujuh juta dua ratus ribu Rupiah)**, taksasi terakhir tanggal 05-12-2018.

23. Bahwa oleh karena Penggugat telah berupaya mengajukan konfirmasi nilai obyek jaminan secara tertulis kepada Tergugat I dengan surat nomor: 001/JSB/SK/II/2024, yang pada pokoknya Penggugat mohon informasi dasar penetapan nilai limit lelang atas jaminan namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan Pasal 47 huruf j Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur: **“Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi: j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual”**; juncto Pasa 59 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 122 Tahun 2023, menyatakan: **Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UndangUndang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi**” maka Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Gresik untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi Penggugat;

### C. KLASIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT

24. Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*), menurut Rosa Agustina, dalam bukunya perbuatan melawan hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam

Halaman 15 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat: "(1). **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**; (2). *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain*; (3). *Bertentangan dengan kesusilaan*; (4). *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian*". Lebih lanjut J. Satrio dalam bukunya berjudul "Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang bagian pertama) hal. 172 terbitan PT Citra Aditya Bakti" menjelaskan bahwa "**Semua perilaku yang bertentangan dengan Undang-Undang (dalam arti luas) adalah onrechtmatig, karena ada kewajiban hukum bagi setiap orang untuk mematuhi Undang-Undang**"

25. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyebutkan: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*", maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut: ada perbuatan melawan hukum; ada kesalahan; ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan ada kerugian, sehingga Tergugat I telah salah karena secara sengaja tidak memberikan data informasi kepada Penggugat tentang nilai limit harga jual aset Penggugat atas dasar harga appraisal terbaru, data Pemenang Lelang tanggal 31 Januari 2024 dan menetapkan nilai limit lelang untuk semua obyek jaminan tidak sesuai atau jauh lebih rendah dengan nilai jaminan saat pengikatan jaminan diawal proses pengikatan hak tanggungan sehingga perbuatan Tergugat I mengakibatkan kerugian pada Penggugat dan berdampak secara luas bagi orang lainnya sebagaimana yang dialami oleh Penggugat jika perbuatan Tergugat I ini terulang dikemudian hari;
26. Bahwa selain itu perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan salinan/fotokopi APHT sampai dengan saat ini kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat baik secara moril maupun materiil;
27. Bahwa dalam konteks perkara ini, Tergugat II yang membantu Tergugat I dalam pelaksanaan lelang tanggal 31 Januari 2024 tidak cermat dan tidak teliti sehingga patut kiranya perbuatan Tergugat II adalah melanggar ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 16 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



ketentuan Pasal 47 huruf j *Juncto* Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Tergugat III dan atau Tergugat IV merupakan pemenang lelang yang dikategorikan pembeli yang tidak beritikad baik sehingga patut kiranya tidak dilindungi;

#### D. KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT PERBUATAN TERGUGAT

28. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang dibantu Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 31 Januari 2024 dan Tergugat III dan atau Tergugat IV selaku pemenang lelangnya, Penggugat mengalami kerugian Materiil dan Immateriil dengan data dan rincian sebagai berikut:

##### a. Kerugian Materiil :

- Atas penetapan limit lelang Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 19A dan No. 19C Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak SHM No: 2395, SHM No: 2707 dan SHM No: 2708 sebesar **Rp. 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta Rupiah)** sedangkan nilai Taksasi keseluruhan sebesar **Rp. 9.038.360.000,- (sembilan milyar tiga puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah)**, taksasi terakhir tanggal 05-12-2018, Dengan total kerugian Materiil atas selisih antara Nilai Taksasi terakhir tanggal 05-12-2018 dan harga jual sejumlah (**Rp. 9.038.360.000,- dikurangi Rp. 5.155.000.000,- = Rp. 3.883.360.000,- (tiga milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah)**;

##### b. Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar **Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar Rupiah)**.

Bahwa total kerugian materiil dan Immateriil adalah **Rp. 103.883.360.000,-** (seratus tiga milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

#### E. PERMOHONAN PENGGUGAT

29. Bahwa Penggugat memiliki hak untuk memohon penundaan pelaksanaan lelang sampai dengan 31 Desember 2024, karena Penggugat masih berusaha keras untuk menjual aset, mencari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

investor maupun mitra kerjasama agar usaha tetap jalan dan terbukti beberapa kewajiban Penggugat telah dibayarkan;

30. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 44 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur: "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang oleh: b. Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang*", oleh karenanya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat dan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memerintahkan atau menghukum agar Tergugat I dan Tergugat II melakukan penundaan atau pembatalan lelang tertanggal 31 Januari 2024 dan tanggal 19 Maret 2024, cacat hukum dan dibatalkan;
31. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan alasan-alasan hukum yang berdasar dan tidak terbantahkan oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, adalah sangat beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik melalui Yang Terhormat dan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat verzet, banding atau kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*).

Bahwa oleh karena semua argumentasi hukum telah dijabarkan dengan jelas dalam Gugatan ini oleh Penggugat, maka oleh karenanya Penggugat dengan ini mohon Ketua Pengadilan Negeri Gresik melalui Yang Mulia dan Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI:**

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan proses lelang atas aset Penggugat dan atau aset personal garansi Penggugat sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, untuk alasan kemanusiaan dan keadilan.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 18 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek hak tanggungan bidang tanah beserta bangunan di atasnya, tercatat dengan kepemilikan hak:
  - (1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014;
  - (2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014;
  - (3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014;yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2024, cacat hukum dan harus dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengabulkan permohonan Penggugat agar tidak melakukan lelang dan memberikan kesempatan terakhir kepada Penggugat dengan cara memberikan jangka waktu pelunasan kredit sampai dengan selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2024 dengan pertimbangan kemanusiaan dan keadilan atas semua aset yang telah masuk dalam hak tanggungan sebagai berikut:
  - (1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.738 Desa Sukomulyo tanggal 03-02-1999, Surat Ukur No. 629/10.05/1999 tanggal 14-01-1999 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 10.400 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03774/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04014/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04794/2016 tanggal 22-09-2016;
  - (2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.224 Desa Sukomulyo tanggal 29-11-1995, Gambar Situasi No. 4755/1995 tanggal 29-11-1995 atas nama

Halaman 19 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 7.067 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03771/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04053/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04798/2016 tanggal 22-09-2016,
- (3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.186 Desa Sukomulyo tanggal 18-05-1994, Gambar Situasi No. 1728/1994 tanggal 11-05-1994 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 3.500 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03772/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04013/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04782/2016 tanggal 22-09-2016;
  - (4) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014;
  - (5) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014;
  - (6) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014;
  - (7) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.584 Desa Bungah tanggal 03-05-2007, Surat Ukur Nomor: 275/12.08/2007 tanggal 19-04-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.000 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03776/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04031/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04797/2016 tanggal 22-09-2016;
  - (8) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 595 Desa Bungah tanggal 15-06-2007, Surat Ukur Nomor: 293/12.08/2007 tanggal 15-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 12.830 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03773/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04015/2015 tanggal 18-08-2015;

Halaman 20 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



- (9) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 596 Desa Bungah tanggal 18-07-2007, Surat Ukur Nomor: 291/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.575 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03766/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04017/2015 tanggal 18-08-2015;
- (10) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 597 Desa Bungah tanggal 19-06-2007, Surat Ukur Nomor: 292/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS-(Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 3.024 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03767/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04021/2015 tanggal 18-08-2015;
- (11) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 607 tanggal 14-02-1995 GS Nomor: 5036/1994 tanggal 22-12-1994 atas nama MIRA DEVITA (Tanggal Lahir 02-09-1977) dengan luas tanah 27.660 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 05153/2014 tanggal 13-10-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04016/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04830/2016 tanggal 22-09-2016;
- (12) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 228 tanggal 12-08-1997 GS No. 6538/1997 tanggal 25-07-2007 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04598/2016 tanggal 14-09-2016;
- (13) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.052 tanggal 10-12-1988 GS No. 1044/1988 tanggal 21-11-1988 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04595/2016 tanggal 14-09-2016;
- (14) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 229 tanggal 12-08-1997 GS No. 6539/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04601/2016 tanggal 14-09-2016;
- (15) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 230 tanggal 12-08-1997 GS No. 6537/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45



M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04594/2016 tanggal 14-09-2016;

(16) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 231 tanggal 12-08-1997 GS No. 6536/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04597/2016 tanggal 14-09-2016.

6. Menghukum Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2024 dan apabila Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya tersebut sampai dengan tanggal tersebut, maka obyek hak tanggungan tersebut diatas dilakukan lelang ulang atau dijual oleh Tergugat I sesuai kebijakan yang dimiliki oleh Tergugat I, tanpa adanya perlawanan lagi dari Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil lelang sebesar **Rp. 5.155.000.000,- (lima milyar seratus lima puluh lima juta Rupiah)** atas pembelian melalui lelang berupa tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014 kepada Tergugat III dan atau Tergugat IV secara tunai dan sekaligus;

8. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau copynya yang sesuai dengan aslinya kepada Penggugat, yaitu:

(1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.738 Desa Sukomulyo tanggal 03-02-1999, Surat Ukur No. 629/10.05/1999 tanggal 14-01-1999 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 10.400 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03774/2014 tanggal 24-07-2014,

*Halaman 22 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



Hak Tanggungan II Nomor: 04014/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04794/2016 tanggal 22-09-2016;

- (2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.224 Desa Sukomulyo tanggal 29-11-1995, Gambar Situasi No. 4755/1995 tanggal 29-11-1995 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 7.067 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03771/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04053/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04798/2016 tanggal 22-09-2016,
- (3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.186 Desa Sukomulyo tanggal 18-05-1994, Gambar Situasi No. 1728/1994 tanggal 11-05-1994 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 3.500 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03772/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04013/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04782/2016 tanggal 22-09-2016;
- (4) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014;
- (5) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014;
- (6) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014;
- (7) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.584 Desa Bungah tanggal 03-05-2007, Surat Ukur Nomor: 275/12.08/2007 tanggal 19-04-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.000 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03776/2014 tanggal 24-07-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04031/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04797/2016 tanggal 22-09-2016;
- (8) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 595 Desa Bungah tanggal 15-06-2007, Surat Ukur Nomor: 293/12.08/2007 tanggal 15-06-2007 atas

Halaman 23 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 12.830 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03773/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04015/2015 tanggal 18-08-2015;

- (9) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 596 Desa Bungah tanggal 18-07-2007, Surat Ukur Nomor: 291/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.575 M2 dengan Hak-Tanggungan I Nomor: 03766/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04017/2015 tanggal 18-08-2015;
- (10) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 597 Desa Bungah tanggal 19-06-2007, Surat Ukur Nomor: 292/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 3.024 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03767/2014 tanggal 24-07-2014 dan Hak Tanggungan II Nomor: 04021/2015 tanggal 18-08-2015;
- (11) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 607 tanggal 14-02-1995 GS Nomor: 5036/1994 tanggal 22-12-1994 atas nama MIRA DEVITA (Tanggal Lahir 02-09-1977) dengan luas tanah 27.660 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 05153/2014 tanggal 13-10-2014, Hak Tanggungan II Nomor: 04016/2015 tanggal 18-08-2015, dan Hak Tanggungan III Nomor: 04830/2016 tanggal 22-09-2016;
- (12) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 228 tanggal 12-08-1997 GS No. 6538/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04598/2016 tanggal 14-09-2016;
- (13) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.052 tanggal 10-12-1988 GS No. 1044/1988 tanggal 21-11-1988 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04595/2016 tanggal 14-09-2016;
- (14) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 229 tanggal 12-08-1997 GS No. 6539/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2, dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04601/2016 tanggal 14-09-2016;

Halaman 24 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



- (15) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 230 tanggal 12-08-1997 GS No. 6537/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04594/2016 tanggal 14-09-2016;
- (16) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 231 tanggal 12-08-1997 GS No. 6536/1997 tanggal 25-07-1997 atas nama Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza berkedudukan di Gresik, Luas Tanah 45 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 04597/2016 tanggal 14-09-2016.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat III dan atau Tergugat IV secara tanggung renteng untuk segera mengganti kerugian materil yang diderita oleh Penggugat sebesar **Rp. 3.883.360.000,- (tiga milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah)** secara tunai dan sekaligus setelah Perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat III dan atau Tergugat IV secara tanggung-renteng untuk mengganti kerugian Immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar **Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar Rupiah)** secara tunai dan sekaligus setelah Perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara;
11. Menghukum Tergugat III dan atau Tergugat IV selaku pemenang lelang untuk mengembalikan obyek sengketa yang telah dibeli pada tanggal 31 Januari 2024 melalui lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II, kepada Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggihkan lelang yang telah ada pembelinya atas obyek hak tanggungan berupa:
  - (1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03770/2014 tanggal 24-07-2014;
  - (2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03769/2014 tanggal 24-07-2014;

Halaman 25 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 dengan Hak Tanggungan I Nomor: 03768/2014 tanggal 24-07-2014;

Oleh karena seluruh obyek hak tanggungan tersebut masih dalam proses sengketa di Pengadilan Negeri Gresik, dan menunggu hingga perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkraht Van Gewijsde*);

13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati Putusan ini dan tidak melakukan segala perbuatan hukum apapun juga sampai dengan obyek hak tanggungan yang menjadi sengketa ini Berkekuatan Hukum Tetap;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau Tergugat IV, secara tanggung-renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah)** setiap hari apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau Tergugat IV lalai dalam melaksanakan putusan atas perkara ini, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
15. Menyatakan putusan ini dengan serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat verzet, banding atau kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau Tergugat IV, secara tanggung-renteng membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

## ATAU

## SUBSIDAIR

Dalam hal Yang Terhormat dan Yang Mulia Ketua Majelis Hakim dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir masing-masing kuasa hukumnya, sedangkan untuk Tergugat IV tidak datang menghadap sendiri atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, selanjutnya berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 21 Maret 2024 untuk persidangan pada hari Rabu tanggal 3 April 2024, berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 4 April 2024 untuk persidangan pada hari

Halaman 26 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



Senin tanggal 29 April 2024, berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 29 April 2024 untuk persidangan pada hari Senin tanggal 20 Mei 2024, berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 20 Juni 2024 untuk persidangan pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024 dan berdasarkan relas panggilan dari Jurusita Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 12 Juli 2024 untuk persidangan pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2024 yang telah dibacakan di muka persidangan, Tergugat IV telah dipanggil secara sah dan patut, ternyata tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

#### **Ketidakjelasan kedudukan ahli waris sebagai TERGUGAT**

- a. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 8 hal. 3 menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT adalah Ahli Waris dari Almarhum Anwar Ilyas yang asetnya dijamin pada TERGUGAT I dan telah dilelang oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II.
- b. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan kepada PENGGUGAT, barangkali PENGGUGAT tidak paham bagaimana menyusun gugatan yang jelas dan tidak membingungkan. Bahwa dalam mengajukan gugatan kepada ahli waris dalam perkara a quo, PENGGUGAT hanya menyebutkan "Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm)" sebagai TURUT TERGUGAT, tapi tidak menyebutkan siapa saja orang yang menjadi ahli

*Halaman 27 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



waris. Sedangkan pengertian ahli waris adalah orang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan hukum harta kekayaan.

c. Menurut Sudikno Mertokusumo, persyaratan mengenai isi gugatan pada pokoknya memuat:

- 1) Identitas daripada para pihak yang jelas
- 2) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan
- 3) Tuntutan atau petitum

Bahwa dengan demikian penyebutan "Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm)" tanpa menyebutkan identitas orang yang menjadi ahli waris yang digugat, menyebabkan surat cacat formil dan harus dinyatakan obscur libel.

**Dasar gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum namun PENGGUGAT tidak bisa membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum**

d. Bahwa dalam gugatannya, PENGGUGAT telah mendalilkan dasar diajukannya gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut secara jelas dan nyata tercantum pada halaman 1 Gugatan PENGGUGAT yang menyebutkan secara jelas perihal gugatan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

e. Bahwa dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak bisa membuktikan secara jelas atau menguraikan dengan jelas adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I karena masing-masing dari unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang ada dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian tidak terpenuhi.

f. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak bisa membuktikan secara jelas letak perbuatan melawan hukum sebagaimana PENGGUGAT dalilkan dalam gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran "*procesdoelmatigheid*" untuk kepentingan beracara, setiap gugatan yang diajukan harus berdasar "dalil yang jelas, terang, dan tertentu".

g. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa posita atau

*Halaman 28 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 449 menyatakan “*posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke bapaalde conclusie).*”

- h. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya menyatakan “*gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur.*”
- i. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara *prima facie* dapat TERGUGAT I buktikan bercorak *obscuur libel*.
- j. Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka jelas bahwa gugatan a *quo* merupakan gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## 2. EKSEPSI LITIS PENDENTIS

**Objek sengketa gugatan PENGGUGAT perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Gresik**

- a. Bahwa objek sengketa gugatan PENGGUGAT perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Gresik dengan perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk, yang mana saat ini masih ada belum ada putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga dengan demikian perkara Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk tersebut masih dalam proses persidangan.



- b. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata menyatakan bahwa “*sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan, eksepsi litis pendentis disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan.*”
- c. Bahwa atas dasar hal tersebut dan mengingat gugatan tersebut dapat dikualifikasikan eksepsi litis pendentis, maka dengan demikian TERGUGAT I memohon majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

## **DALAM POKOK PERKARA**

Sebelumnya dapat kami sampaikan duduk perkara dalam perkara a quo, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT melalui pemberian hutang/fasilitas kredit (hutang piutang) yang kemudian disepakati dan didudukkan dalam Perjanjian Kredit (PK) sebagai berikut:
  - Perjanjian Kredit (PK) No. 14.024 tanggal 21 April 2014, maksimum sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya
  - Perjanjian Kredit (PK) No. 005/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, maksimum sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya
  - Perjanjian Kredit (PK) No. 007/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, maksimum sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya
  - Perjanjian Kredit (PK) No. 006/GRM/PK-KMK TL/2020 tanggal 10 Maret 2020, maksimum sebesar Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya
2. Bahwa sebagai jaminan untuk pelunasan seluruh hutang/fasilitas kredit PENGGUGAT dalam Perjanjian Kredit tersebut telah diserahkan agunan antara lain yang berupa tanah dan bangunan yang telah diikat Hak Tanggungan.
3. Bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku debitur, namun dalam perjalanannya PENGGUGAT tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban

*Halaman 30 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



(bunga, biaya dan denda).

4. Bahwa atas tindakan PENGGUGAT yang tidak membayar seluruh kewajiban maka fasilitas kredit PENGGUGAT menjadi macet. Selanjutnya TERGUGAT I selaku kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/ mengingatkan dan memberikan teguran kepada PENGGUGAT untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:
  - a. Surat somasi pertama No. W06/5/2/0954/R tanggal 17 Maret 2022
  - b. Surat somasi kedua No. W06/5/2/1211/R tanggal 12 April 2022
  - c. Surat somasi ketiga No. W06/5/2/1503/R tanggal 13 Mei 2022
5. Bahwa setelah PENGGUGAT diperingatkan/ditegur berulang kali, tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari PENGGUGAT untuk melunasi kreditnya. Akibat dari macetnya seluruh fasilitas kredit PENGGUGAT maka jumlah kewajiban yang harus dipenuhi PENGGUGAT sejak menunggak seluruh kewajibannya hingga posisi bulan April 2024 adalah sebagai berikut :
  - Tunggakan Pokok : Rp. 133.499.025.308,00
  - Tunggakan Bunga : Rp. 72.177.580.595,00
  - Denda : Rp. 15.245.567.359,00
  - Biaya : Rp. 257.680.122,00 +

**Rp. 221.179.853.384,00**

Jadi jumlah kewajiban PENGGUGAT yang harus diselesaikan sampai dengan posisi bulan April 2024 adalah sebesar **Rp. 221.179.853.384,00** (dua ratus dua puluh satu juta seratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus lima puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh empat rupiah) dan total posisi kewajiban tersebut dapat bertambah seiring berjalannya waktu sampai adanya realisasi pembayaran/pelunasan.

6. Bahwa meskipun telah diperingatkan secara berulang-ulang oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I dan tidak mempunyai itikad baik sehingga dengan demikian PENGGUGAT dapat dikatakan telah *wanprestasi* atas perjanjian yang telah disepakatinya, maka TERGUGAT I selaku Kreditur mengambil pelunasan hutang dari penjualan objek jaminan melalui mekanisme pelaksanaan lelang sesuai prosedur yang berlaku. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024. Sdr. Rahmat Bustanie ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap tanah dan bangunan SHM No. 2395/Sidokumpul, SHM. 2707/Sidokumpul, SHM No. 2708/Sidokumpul.

Halaman 31 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



7. Berdasarkan Putusan 13/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Sby tanggal 05 April 2024 menyatakan bahwa PT Jaya Shakti Barutama (PENGGUGAT) dalam keadaan PKPU dengan segala akibat hukumnya. TERGUGAT I telah mendaftarkan tagihan sebagai Kreditur Separatis.

Menanggapi gugatan PENGGUGAT yang disampaikan dalam surat gugatannya, dengan ini TERGUGAT I dengan tegas menyangkal dan karenanya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali yang TERGUGAT I terima secara tegas dan jelas dengan alasan – alasan sebagaimana yang diuraikan di bawah ini : -----

1. Bahwa segala dalil yang telah TERGUGAT I masukan dalam eksepsi mohon agar kepada Majelis Hakim dimasukkan juga sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini.

**PT Jaya Shakti Barutama (PENGGUGAT) berada dalam keadaan PKPU dengan segala akibat hukumnya**

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7, Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan kewajiban Pembayaran Utang disebutkan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 7:

*Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum*

Pasal 3 ayat (1):

*Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.*

Penjelasan Pasal 3 ayat (1):

*Yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya ...*

3. Bahwa oleh karena itu permasalahan dalam perkara a quo termasuk dalam gugatan mengenai "hal-hal lain" berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 yakni objek sengketa yakni tanah dan bangunan yang PENGGUGAT jaminan untuk pelunasan seluruh hutang/fasilitas kredit PENGGUGAT dalam Perjanjian Kredit, sedangkan berdasarkan Putusan



13/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Sby tanggal 05 April 2024 menyatakan bahwa PT Jaya Shakti Barutama (PENGGUGAT) dalam keadaan PKPU. Maka seharusnya keberatan PENGGUGAT atas upaya eksekusi lelang haruslah disampaikan melalui mekanisme proses PKPU.

**TERGUGAT I merupakan pihak yang memiliki itikad baik sehingga harus dilindungi hak-haknya berdasarkan Undang-Undang, sedangkan PENGGUGAT adalah pihak yang Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT**

8. Bahwa TERGUGAT I selaku Kreditur dari PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit telah melaksanakan kewajiban pencairan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut dengan itikad baik, sehingga PENGGUGAT berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran untuk penyelesaian kreditnya kepada TERGUGAT I, tetapi PENGGUGAT selaku Debitur telah cidera janji kepada TERGUGAT I dalam hal kewajiban pembayaran angsuran guna penyelesaian kreditnya sehingga menjadi macet.
9. Bahwa TERGUGAT I juga telah melakukan berbagai upaya penagihan, peringatan, dan pemanggilan kepada PENGGUGAT antara lain dengan menyampaikan surat-surat sebagai berikut:
  - Surat somasi pertama No. W06/5/2/0954/R tanggal 17 Maret 2022
  - Surat somasi kedua No. W06/5/2/1211/R tanggal 12 April 2022
  - Surat somasi ketiga No. W06/5/2/1503/R tanggal 13 Mei 2022
10. Bahwa perlu TERGUGAT I jelaskan, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, TERGUGAT I merupakan Pemegang Hak Tanggungan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan "*apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan*", maka TERGUGAT I secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal debitur cidera janji.
11. Bahwa TERGUGAT I dalam melakukan penjualan atas Objek Sengketa dinyatakan secara tertulis dalam Perjanjian yang menyatakan apabila



debitur dinyatakan wanprestasi TERGUGAT I berhak menjual jaminan dan segala hak-hak istimewa yang timbul tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur sebagai penerima kredit.

12. Bahwa Pasal 16 ayat (2) dan ayat (4) serta Pasal 6 UU Hak Tanggungan menjadi landasan hukum bagi TERGUGAT I untuk menjual atau memasang plakat pemberitahuan tanah/bangunan dijual.
13. Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1025/Pdt.G/2012/PN.Sby tanggal 12 September 2013 menyatakan "*Asas droit de Suite memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek hak tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.*"

**TERGUGAT I membantah dan menolak seluruh klaim tuntutan PENGGUGAT untuk meminta ganti kerugian Materiil sebesar Rp.3.883.360.000,- (tiga milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dan kerugian Imateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).**

14. Bahwa dasar penghitungan kerugian materiil dan imateriil PENGGUGAT sangatlah dibuat-buat dan mengada-ada. Penghitungan kerugian tersebut tidak didasarkan sesuai standar akuntansi dan *appraisal* yang jelas, tidak dapat dipertanggungjawabkan karena tidak menggunakan ahli yang memiliki kompetensi penghitungan standar akuntansi dan *appraisal* yang terakreditasi.
15. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 bahwa Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT dengan pertimbangan bahwa PENGGUGAT tidak bisa membuktikan adanya kerugian materiil yang dituntutnya akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT. Sehingga tuntutan PENGGUGAT untuk meminta ganti kerugian materiil patutlah ditolak.
16. Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.550K/SIP/1979 tanggal 08 Mei 1980 yang menyatakan bahwa "petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak



terdapat perincian secara jelas mengenai kerugian-kerugian yang diderita/dituntut”.

17. Tidak adanya unsur hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang dituduhkan PENGUGAT dalam perkara *a quo* patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, sehingga gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

**TERGUGAT I membantah dalil gugatan PENGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa taksiran harga lelang jaminan menurut PENGUGAT tidak sesuai dengan nilai sesungguhnya**

18. Bahwa seluruh perhitungan nilai objek jaminan yang akan dilelang oleh TERGUGAT I dalam perkara *a quo* merupakan perhitungan yang disampaikan oleh Penilai Independen (*appraisal*) berdasarkan kompetensi yang dimilikinya tanpa turut campur TERGUGAT I, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
19. Sehingga seluruh nilai limit lelang yang diajukan telah sesuai dengan perhitungan oleh Penilai Independen (*appraisal*) dan tidak mengada-ada. Nyatanya PENGUGAT tidak dapat menjelaskan dasar perhitungan nilai pasar yang diyakininya. Oleh karena itu dalil PENGUGAT tersebut sepatutnya ditolak.

**Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Mendasar Sehingga Perlu Ditolak**

20. Bahwa TERGUGAT I secara tegas juga menolak permohonan PENGUGAT dalam petitum mengenai permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena dalam perkara *a quo* dalil PENGUGAT sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat.
21. Bahwa kemudian dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi peradilan di seluruh Indonesia telah memberikan peringatan yang menyatakan “berhubungan dengan hal tersebut sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut”.*

22. Bahwa oleh karena itu dalam perkara *a quo* dalil-dalil PENGGUGAT sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat, di samping itu PENGGUGAT juga sama sekali tidak memberikan jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Terhormat menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut.

**Pembeli yang Membeli Suatu Barang Melalui Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beritikad Baik**

23. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024. Sdr. Rahmat Bustanie (TERGUGAT III) ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap tanah dan bangunan SHM No. 2395/Sidokumpul, SHM. 2707/Sidokumpul, SHM No. 2708/Sidokumpul dengan segala akibat hukumnya. Dapat kami sampaikan bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.
24. Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1974 dijelaskan bahwa secara umum pembeli tanah melalui lelang dilindungi haknya karena dianggap telah membeli melalui Lembaga yang dapat dipercaya, dalam hal ini melalui KPKNL Surabaya.
25. Selanjutnya mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/Pdt/2005 menyatakan bahwa pembelian lelang tak dapat dibatalkan melalui pengadilan.

*Halaman 36 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



26. Berdasarkan hal tersebut diatas telah jelas bahwa pemenang lelang yang dilakukan melalui Lembaga resmi dalam hal ini KPNL merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi haknya.
27. Bahwa terhadap dalil PENGUGAT lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak TERGUGAT I dengan tegas.
28. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima.

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

Menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima, dengan alasan:

- Menyatakan gugatan PENGUGAT kabur/tidak jelas (*obscuur libel*).
- Menyatakan gugatan PENGUGAT termasuk dalam eksepsi Litis Pendentis

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak menerima seluruh dalil – dalil dan bukti – bukti yang disampaikan PENGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I merupakan kreditur yang beritikad baik dan membebaskan TERGUGAT I dari segala tuntutan hukum.
4. Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah Debitur yang tidak mempunyai itikad baik dan melakukan wanprestasi.
5. Menyatakan sah dan berharga atas Risalah Lelang No. 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024. yang mana Sdr. Rahmat Bustanie (TERGUGAT III) ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap tanah dan bangunan SHM No. 2395/Sidokumpul, SHM. 2707/Sidokumpul, SHM No. 2708/Sidokumpul dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan sah dan memiliki akibat hukum atas Perjanjian Kredit (PK) sebagai berikut:



- Perjanjian Kredit (PK) No. 14.024 tanggal 21 April 2014, maksimum sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya dan perjanjian pengikatan jaminan kreditnya.
- Perjanjian Kredit (PK) No. 005/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, maksimum sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya dan perjanjian pengikatan jaminan kreditnya.
- Perjanjian Kredit (PK) No. 007/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, maksimum sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya dan perjanjian pengikatan jaminan kreditnya.
- Perjanjian Kredit (PK) No. 006/GRM/PK-KMK TL/2020 tanggal 10 Maret 2020, maksimum sebesar Rp.55.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) berikut seluruh addendum atau perubahan-perubahannya dan perjanjian pengikatan jaminan kreditnya.

7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscur ilibe*)

- 1) Bahwa setelah Tergugat II membaca keseluruhan gugatan Penggugat, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan tidak jelas/kabur karena Penggugat dalam gugatannya menyebutkan pihak Turut Tergugat I dengan nama Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm).
- 2) Bahwa sesuai dengan pasal 8 ayat (3) Rv, isi surat gugatan atau syarat materiil surat gugatan harus memuat identitas para pihak, dasar gugatan/posita dan tuntutan/Petitum.
- 3) Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, persyaratan mengenai isi gugatan pada pokoknya memuat:
  - a. identitas dari para pihak yang jelas;

Halaman 38 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



- b. dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan;
  - c. tuntutan atau petitum.
- 4) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat dalam gugatannya yang hanya mencantumkan/menyebutkan nama Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm) sebagai pihak Turut Tergugat I tanpa menyebutkan identitas orang yang digugat secara terang dan jelas, maka mengakibatkan surat gugatan cacat formil dan materil yang tidak memenuhi syarat suatu gugatan, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM PROVISI

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam dalil gugatannya mengenai provisi yang meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melaksanakan proses lelang objek sengketa sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.
- b. Bahwa lelang terhadap Objek Sengketa *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan PMK Lelang, yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024 terhadap objek sengketa sesuai SHM No. 2395/Sidokumpul, SHM No. 2707/Sidokumpul, SHM No. 2708/Sidokumpul telah laku terjual, sedangkan untuk objek sengketa yang lain tidak laku /tidak ada peminat.
- c. Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang jaminan/agunan pelunasan utang dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.
- d. Bahwa dikarenakan Penggugat selaku debitur telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat selaku Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
- e. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, jika Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan mengajukan surat permohonan lelang kepada Tergugat II, maka sepanjang dokumen persyaratan telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formil Subjek dan Objek Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25

Halaman 39 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



PMK Lelang.

- f. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No.: 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan “*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*”.
- g. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut, tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.
- h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, permohonan provisi Penggugat sifatnya hanya sementara dan tidak berdasar hukum, sehingga dalil Penggugat yang pokoknya meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melaksanakan proses lelang objek sengketa sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

#### A. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 14.024 tanggal 21 April 2014, 14.025 Tanggal 21 April 2014 dan 14.026 Tanggal 21 April 2014 beserta perjanjian perubahannya dan perpanjangannya adalah Penggugat selaku Debitur dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya selaku Kreditur.

Halaman 40 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



3. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam posisinya halaman 3 angka 11 dan halaman 4 angka 12 gugatan, Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan.
4. Bahwa fakta selanjutnya, Penggugat selaku Debitur tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya tersebut, maka Tergugat I memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat agar dapat segera membayarkan angsurannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, namun pada kenyataannya Penggugat tetap tidak dapat melakukan pembayaran tersebut. Sehingga sangat jelas Penggugat selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian *a quo*.
5. Bahwa dikarenakan Penggugat selaku debitur telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat selaku Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan mendorongnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktidak tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
8. Bahwa dalam perkara serupa di Pengadilan Tinggi Padang, sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

Halaman 41 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



- Alinea kedua halaman 92 putusan

*“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”*

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

*“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017,*

Halaman 42 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktidak tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

1. Bahwa objek sengketa a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit pada Tergugat I yang tertuang dalam berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 14.024 tanggal 21 April 2014, 14.025 Tanggal 21 April 2014 dan 14.026 Tanggal 21 April 2014 beserta perjanjian perubahannya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor SHT 3775/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3774/2014 Tanggal 24 Juli 2014, 3771/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3772/2014 tanggal 24 Juli 2014, 377/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3769/2014 Tanggal 24 Juli 2014, 3768/2014 tanggal 24 Juli 2014,



3776/2014 Tanggal 24 Juli 2014, 3723/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3766/2014 tanggal 24 Juli 2014 dan 3767/2014 Tanggal 24 Juli 2014.

2. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa *a quo* dengan Hak Tanggungan, telah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku Penjamin dalam Perjanjian Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 17 angka 2 yang menegaskan:

*"Guna lebih menjamin pembayaran kembali Kredit, PENERIMA KREDIT menyerahkan Agunan kepada BANK sebagaimana tercantum dalam lampiran perjanjian kredit yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit. Lampiran dimaksud sebagai berikut:*

*Lampiran I A : Daftar barang-barang tidak bergerak yang diikat secara hak tanggungan...dst*

3. Bahwa selain itu, Penggugat telah mengakui dalam positanya halaman 3 angka 11 dan halaman 4 angka 12 gugatan, Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan.
4. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan yang 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.
5. Bahwa faktanya, Penggugat selaku Debitur tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya tersebut, maka Tergugat I memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat agar dapat segera membayarkan angsurannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, namun pada kenyataannya Penggugat tetap tidak dapat melakukan pembayaran tersebut. Sehingga sangat jelas Penggugat selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian *a quo*.
6. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah

*Halaman 44 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

7. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, diatur bahwa:

### **Pasal 20 UU HT**

(1) *"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:*

*a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU HT"*

8. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat akibat *wanprestasi* yang dilakukan PT Jaya Shakti Barutama atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### **C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara**

1. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan Objek Sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 9 ayat (2) PMK Lelang, diatur bahwa:

### **Pasal 9**

(2) *"KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua kategori dan jenis Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 atas permohonan Penjual."*

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, terbukti bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh Penjual.

*Halaman 45 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



3. Bahwa Tergugat II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan Objek Sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan dan *Vendureglement*.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I selaku Kreditur/Penjual, sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses lelang tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan Lelang, yang melaksanakan lelang atas permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual.
5. Bahwa dengan kedudukannya sebagai perantara Lelang tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya ada pada pihak Penjual *in casu* PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya, dan sangat tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung ganti rugi baik materiil maupun immateriil.
6. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan huruf m PMK Lelang, yang berbunyi :  
*Penjual bertanggung jawab terhadap:*
  - k. *gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
  - l. *tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.*
7. Bahwa *quad non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian, maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I, karena Tergugat I telah menyatakan dalam Surat Pernyataan Surat Pernyataan Nomor ECR/3.6/1201 tanggal 1 November 2023 sebagai berikut:  
*"8. Bahwa PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa."*



8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**D. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a quo Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum karena melakukan pelelangan yang merugikan Penggugat. Tergugat II menolak dengan tegas dalil tersebut karena Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apa pun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:
  - a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 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 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d



PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

- b) Bahwa objek sengketa *a quo* telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 14.024 tanggal 21 April 2014, 14.025 Tanggal 21 April 2014 dan 14.026 Tanggal 21 April 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama.
- c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata Penggugat tidak mengindahkannya. Dengan demikian Penggugat telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan *wanprestasi*.
- d) Bahwa dikarenakan Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (*wanprestasi*), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor ECR/3.6/1296 tanggal 1 November 2023, mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada KPKNL Surabaya *in casu* Tergugat II.
- e) Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:

- 1) Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 14.024 tanggal 21 April 2014, 14.025 Tanggal 21 April 2014 dan 14.026 Tanggal 21 April 2014;
- 2) Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 3775/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3774/2014 Tanggal 24 Juli 2014, 3771/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3772/2014 tanggal 24 Juli 2014, 377/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3769/2014 Tanggal 24 Juli 2014, 3768/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3776/2014 Tanggal 24 Juli 2014,

Halaman 48 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



3723/2014 tanggal 24 Juli 2014, 3766/2014 tanggal 24 Juli 2014 dan 3767/2014 Tanggal 24 Juli 2014.

- 3) Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 1007/2014 tanggal 20 Juni 2014, 997/2014 Tanggal 20 Juni 2014, 998/2014 tanggal 20 Juni 2014, 999/2014 tanggal 20 Juni 2014, 1000/2014 tanggal 20 Juni 2014, 1001/2014 tanggal 20 Juni 2014, 1002/2014 tanggal 20 Juni 2014, 1003/2014 tanggal 20 Juni 2014, 1004/2014 tanggal 20 Juni 2014, 1005/2014 tanggal 20 Juni 2014 dan 1006/2014 tanggal 20 Juni 2014;
- 4) Fotokopi Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa;
- 5) Fotokopi Surat Peringatan I Nomor W06/5/2/0954/R tanggal 17 Maret 2022;
- 6) Fotokopi Surat Peringatan II Nomor W06/5/2/1211/R tanggal 12 April 2022;
- 7) Fotokopi Surat Peringatan III Nomor W06/5/2/1503/R tanggal 13 Mei 2022;
- 8) Surat Pernyataan Nomor ECR/3.6/1201 tanggal 1 November 2023;
- 9) Surat Pernyataan Limit Nomor ECR/3.6/1298 tanggal 1 November 2023.

- f) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang.** Maka sesuai Pasal 1 angka 11 PMK Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek*

Halaman 49 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



*Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang".*

- g) Bahwa sesuai Pasal 25 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- h) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) PMK Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai berikut:
- 1) SKT/SKPT Nomor 4335/2024, 4339/2024, dan 4363/2024 tanggal 24 Januari 2024;
  - 2) SKT/SKPT Nomor 4369/2024, 4370/2024, dan 4366/2024 tanggal 24 Januari 2024;
  - 3) SKT/SKPT Nomor 4340/2024 tanggal 24 Januari 2024;
  - 4) SKT/SKPT Nomor 4341/2024, 4345/2024 dan 4347/2024 tanggal 24 Januari 2024;
  - 5) SKT/SKPT Nomor 4351/2024 tanggal 24 Januari 2024;
  - 6) SKT/SKPT Nomor 4326/2024, 4328/2024, 4331/2024, 4332/2024, dan 4379/2024 tanggal 24 Januari 2024.
- i) Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang ulang melalui Surat Nomor S-7737/KNL.1001/2023 tanggal 7 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitor Jaya Shakti Barutama.
- j) Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada Penggugat dan pihak pihak terkait melalui Surat Nomor

*Halaman 50 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



ECR/3.6.1235/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1236/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1237/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1238/R tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1239/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1240/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1241/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1242/R Tanggal 28 Desember 2023, ECR/3.6.1243/R Tanggal 28 Desember 2023 dan ECR/3.6.1244/R Tanggal 28 Desember 2023.

- k) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 2 Januari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar harian Memorandum yang terbit tanggal 17 Januari 2024.
  - l) Bahwa dalam lelang *a quo*, sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024 terhadap objek sengketa 3 (tiga) bidang tanah yang terletak dalam 1 (satu) hamparan dengan luas total 897 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 2395/Sidokumpul seluas 198 m<sup>2</sup>, SHM No. 2707/Sidokumpul seluas 496 m<sup>2</sup>, SHM No.2708/Sidokumpul seluas 203 m<sup>2</sup>, semuanya tercatat atas nama ANWAR ILYAS telah laku terjual kepada Rahmat Bustanie, S.E., sedangkan untuk objek sengketa yang lain tidak laku /tidak ada peminat.
3. Bahwa terhadap dalil dan petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:



- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

- b) Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- c) Bahwa unsur "*perbuatan tersebut melawan hukum*" tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban sebelumnya, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- d) Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap objek lelang *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan dan PMK Lelang.
- e) Bahwa sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II.
- f) Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Halaman 52 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

E. Bantahan Tergugat II Terhadap Dalil Penggugat Dalam Gugatan A Quo

1. **Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek sengketa tidak cermat dan tidak teliti sehingga melanggar ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf j jo. Pasal 59 PMK Lelang.**
  - a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita halaman 10 angka 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang tidak cermat dan tidak teliti sehingga melanggar ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf j jo. Pasal 59 PMK Lelang.
  - b. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatannya pada halaman 11 angka 25 dan angka 27 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena penetapan limit objek sengketa tidak sesuai atau jauh di bawah nilai taksasi dan tidak berdasarkan pada apprisial terbaru ketika lelang akan dilaksanakan.
  - c. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, adapun bunyi Pasal 47 huruf J PMK Lelang sebagai berikut :



*Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi :*

*j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual*

d. Bahwa lebih lanjut, Pasal 59 PMK Lelang berbunyi sebagai berikut :

*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.*

e. Bahwa berdasarkan PMK Lelang, **penjual dhi. Tergugat I bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa**, sebagaimana diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 angka 27, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- 2) Pasal 12 ayat (1) huruf e, bahwa kebenaran formal dan materiil Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual;

*Halaman 54 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



- 3) Pasal 55 ayat (2), bahwa penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
  - 4) Pasal 56 ayat (1) huruf a, bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - 5) Pasal 59, bahwa Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
- f. Bahwa sesuai dokumen persyaratan yang dilampirkan oleh Tergugat I selaku penjual, diketahui bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Limit Nomor ECR/3.6/1298 tanggal 1 November 2023 berdasarkan hasil Laporan Penilaian Aset "Kantor Jasa Penilai Publik Jimmy Prasetyo & Rekan" Nomor 00514/2/2.0031-07/0507I/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023. Adapun nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual lebih tinggi dari nilai likuidasi. Dengan demikian, penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan PMK Lelang Pasal 59.
- g. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II sampaikan, nilai limit yang disampaikan/ditetapkan oleh Penjual/Tergugat I sama dengan nilai limit yang tercantum dalam pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua, dengan demikian pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan karena tidak melanggar Pasal 47 huruf J PMK Lelang.
- h. Bahwa selanjutnya, dapat Tergugat II jelaskan bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena dokumen persyaratan yang dilampirkan oleh Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, termasuk mengenai penetapan nilai limit tersebut, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang Tergugat I dan Tergugat II juga tidak berwenang meninjau nilai limit yang telah ditetapkan oleh Penjual (*vide* Pasal 25 dan 60 ayat (6) PMK Lelang).
- i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan bahwa penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab dari Tergugat I selaku penjual dan penetapan nilai limit lelang objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil



Penggugat pada posita yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena penetapan harga limit objek sengketa tidak sesuai atau jauh dibawah nilai taksasi adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak relevan ditujukan kepada Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya ditolak..

- j. Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan yang mendalilkan bahwa penetapan lelang objek sengketa tidak mengacu pada appraisal terbaru ketika lelang akan dilaksanakan.
- k. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah menyampaikan nilai limit objek sengketa Yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian aset "Kantor Jasa Penilai Publik Jimmy Prasetyo & Rekan" tanggal 20 Juli 2023. Hal ini sejalan dengan PMK Lelang Pasal 60 ayat (1) yang berbunyi :
- "Masa berlaku laporan hasil penilaian atau laporan hasil penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang".*
- g. Bahwa apabila memperhatikan tanggal Laporan Penilaian Aset yaitu tanggal 20 Juli 2023 dengan tanggal pelaksanaan lelang adalah tanggal 31 Januari 2024, maka dapat disimpulkan bahwa jangka waktu penilaian aset dengan pelaksanaan lelang kurang dari 12 (dua belas) bulan. Oleh karenanya laporan penilaian oleh penilai yang dijadikan dasar oleh Tergugat I dalam menetapkan limit tersebut masih berlaku dan relevan sehingga telah sesuai dengan ketentuan yang perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penetapan lelang objek sengketa tidak mengacu pada appraisal terbaru ketika lelang akan dilaksanakan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
- h. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas pada huruf D halaman 9, 10 dan 11, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 PMK Lelang, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah

*Halaman 56 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

- i. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 31 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan** dan sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
  - j. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.
  - k. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata tidak dapat dibatalkan.
2. **Tergugat II Menolak Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena tidak memberikan data Pemenang Lelang dan Risalah Lelang kepada Penggugat.**
- a. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil Penggugat pada halaman 9 angka 20 yang pokoknya menyatakan Penggugat meminta data Pemenang Lelang pada Tergugat II, namun tidak ada tanggapan dan tidak berikan.
  - b. Bahwa tindakan Tergugat II yang tidak memberikan data pemenang lelang dan risalah lelang kepada Penggugat adalah tindakan yang tepat dan benar serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK Lelang Pasal 101 ayat (1) dan (4) yang berbunyi :

Halaman 57 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



(1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang.

(4) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
  - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
  - c. Superintenden memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas;
  - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan
  - e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.
- c. Bahwa sesuai dengan PMK Lelang Pasal 101 ayat (1) dan (4) tersebut di atas, Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang. Dengan demikian, tindakan Tergugat II yang tidak memberikan data dan Risalah Lelang kepada Penggugat sudah benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan data pemenang lelang dan risalah lelang kepada Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum,



sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**3. Tergugat II Menolak Tuntutan Penggugat Agar Putusan Perkara *a quo* Dapat diJalankan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)**

- a. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada petitum angka 15 gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, *banding*, dan *kasasi*.
- b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - 5) dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Halaman 59 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



- c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
  - d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
  - e. Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satu pun ketentuan yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.



F. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Surabaya didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 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 Lelang.
2. Permohonan Provisi Penggugat untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar tidak melaksanakan lelang sampai dengan 31 Desember 2024 adalah dalil yang tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.
3. Berdasarkan PMK Lelang Pasal 101 ayat (1) dan (4), Penggugat bukanlah pihak berkepentingan untuk diberikan Risalah Lelang sehingga tindakan Tergugat II yang tidak memberikan data dan risalah lelang kepada Penggugat telah tepat dan benar.
4. Nilai limit lelang objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Penjual/Tergugat I sama dengan dengan yang tercantum dalam pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua. Selain itu, penetapan nilai limit objek sengketa lebih tinggi dari nilai likuidasi sehingga telah sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku dan nilai limit tidak bertentangan dengan pasal 47 huruf j dan pasal 59 PMK Lelang.
5. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II selaku perantara lelang telah melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi



legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang.

6. Bahwa Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima seluruh eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024 adalah sah secara hukum dan mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III tidak mengajukan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

Bahwa seharusnya Lelang dilakukan terlebih dahulu terhadap aset Penggugat sebelum dilaksanakannya lelang terhadap aset Turut Tergugat I yang menjadi personal garansi pada Penggugat;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat membenarkan dan mengakui gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh atas putusan Majelis Hakim dalam perkara aquo;
3. Bahwa benar Turut Tergugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949), laki-laki, dahulu pemegang KTP Nomor: 3525140808490001 yang telah meninggal dunia pada tanggal 8 September 2020 berdasar Akta Kematian Nomor: 3525-KM-15092020-0020 dan sesuai dengan Akta Pernyataan Waris Nomor: 07 Tanggal 14-10-2021 dibuat oleh EVVA YERRY MAHMUDAH, SH Notaris di Gresik;
4. Bahwa benar Sertipikat Hak Milik (SHM):
  - a. No.738 Desa Sukomulyo tanggal 03-02-1999, Surat Ukur No. 629/10.05/1999 tanggal 14-01-1999 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 10.400 M2 dengan Nilai Taksasi sebesar Rp. 46.800.000.000,- (empat puluh enam milyar delapan ratus juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
  - b. No.224 Desa Sukomulyo tanggal 29-11-1995, Gambar Situasi No. 4755/1995 tanggal 29-11-1995 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 7.067 M2 dengan Nilai Taksasi sebesar Rp. 31.801.500.000,- (tiga puluh satu milyar delapan ratus satu juta lima ratus ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
  - c. No.186 Desa Sukomulyo tanggal 18-05-1994, Gambar Situasi No. 1728/1994 tanggal 11-05-1994 atas nama ANWAR ILYAS (tanggal lahir 08-08-1949), Luas Tanah: 3.500 M2 dengan Nilai Taksasi sebesar Rp. 15.750.000.000,- (lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;

*Halaman 63 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. No. 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2 dan No. 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2 serta No. 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2 memiliki nilai taksasi sebesar Rp. 9.038.360.000,- (sembilan milyar tiga puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- e. No. 584 Desa Bungah tanggal 03-05-2007, Surat Ukur Nomor: 275/12.08/2007 tanggal 19-04-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.000 M2 dengan nilai Taksasi sebesar Rp. 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- f. No. 595 Desa Bungah tanggal 15-06-2007, Surat Ukur Nomor: 293/12.08/2007 tanggal 15-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 12.830 M2 dengan nilai Taksasi sebesar Rp. 8.981.000.000,- (delapan milyar sembilan ratus delapan puluh satu juta Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- g. No. 596 Desa Bungah tanggal 18-07-2007, Surat Ukur Nomor: 291/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 11.575 M2 dengan nilai Taksasi sebesar Rp. 8.102.500.000,- (delapan milyar seratus dua juta lima ratus ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
- h. No. 597 Desa Bungah tanggal 19-06-2007, Surat Ukur Nomor: 292/12.08/2007 tanggal 05-06-2007 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 3.024 M2 dengan nilai Taksasi sebesar Rp. 2.116.800.000,- (dua milyar seratus enam belas juta delapan ratus ribu Rupiah), taksasi terakhir tanggal 05-12-2018;
5. Bahwa benar tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 19A dan No. 19C Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak SHM No: 2395, SHM No: 2707 dan SHM No:

Halaman 64 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2708 nilai Taksasinya tertanggal 05-12-2018 keseluruhan sebesar Rp. 9.038.360.000,- (sembilan milyar tiga puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah);

6. Bahwa benar Tergugat I dibantu Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi tanggal 31 Januari 2024 dengan Tergugat III atau Tergugat IV selaku pemenang lelangnya;
7. Bahwa benar Tergugat I melakukan lelang pada tanggal 31 Januari 2024 dengan limit lelang sebesar Rp. 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta Rupiah) terhadap 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Panglima Sudirman No. 19A dan No. 19C Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur tercatat dengan kepemilikan hak:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M<sup>2</sup>;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa perkara aquo, berkenan memutus dengan amar putusan:

## **Dalam Provisi**

1. Menyatakan Proses Lelang dilakukan terlebih dahulu terhadap aset Penggugat sebelum dilaksanakannya lelang terhadap aset Turut Tergugat I yang menjadi personal garansi pada Penggugat;
2. Menyatakan lelang terhadap aset Turut Tergugat I yang menjadi personal garansi pada Penggugat, yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M<sup>2</sup>;

*Halaman 65 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2;

**Ditunda atau dibatalkan** sampai dengan aset Penggugat lebih dahulu terjual sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

## **Dalam Pokok Perkara**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan lelang terhadap aset Turut Tergugat I yang menjadi personal garansi pada Penggugat, yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2395 Kelurahan Sidokumpul tanggal 04-12-2000, Surat Ukur Nomor: 214/09.06/2000 tanggal 11-10-2000 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 198 M2;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2707 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 590/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 496 M2;
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 2708 Kelurahan Sidokumpul tanggal 05-03-2004, Surat Ukur Nomor: 591/09.06/2004 tanggal 02-03-2004 atas nama ANWAR ILYAS (Tanggal Lahir 08-08-1949) dengan luas tanah 203 M2;

**Ditunda atau dibatalkan** sampai dengan aset Penggugat lebih dahulu terjual sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

3. Menghukum para pihak untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau

## **Subsudair**

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 66 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Turut Tergugat II akan tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 15 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan duplik pada tanggal 22 Agustus 2024, untuk Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan duplik pada tanggal 29 Agustus 2024 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik dalam perkara ini;

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

1. Fotokopi Surat dari BNI Gresik Nomor: GRM/1/182/R Tanggal 29 Juli 2020, hal : Keputusan kredit, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat dari BNI Surabaya nomor: ECR/3.6/1235/ R tanggal 28 Desember 2023, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 2 Januari 2024, dari BNI Surabaya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat PT. Jaya Shakti Barutama nomor: 001/JSB/SK//2024 tanggal 15 Januari 2024, Perihal : Konfirmasi nilai jaminan atas kredit PT. Jaya Shakti Barutama ke PT. Bank Negara Indonesia Surabaya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat PT. Jaya Shakti Barutama, Nomor 007/JSB/SK//2024 tanggal 25 Januari 2024, perihal : Permohonan penundaan jadwal lelang sebagian jaminan ke PT. Bank Negara Indonesia Surabaya, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia Surabaya nomor: ECR/3.6/68/R tanggal 29 Januari 2024, perihal : tanggapan terhadap surat PT. Jaya Shakti Barutama, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia Surabaya nomor: ECR/3.6/411 tanggal 26 Pebruari 2024, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi lelang obyek hak tanggungan, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia Surabaya nomor : ECR/3.6/523 tanggal 06 Maret 2024, Perihal Tanggapan surat PT. Jaya Shakti Barutama, selanjutnya diberi tanda P-8;

Halaman 67 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

9. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia Surabaya nomor : ECR/3.6/396.1/R tanggal 23 Februari 2024, Perihal Pemberitahuan Aset Laku Lelang, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Profil Perusahaan PT. Cakra Mandiri Utama, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup, ternyata bukti surat bertanda P-6 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan P-7 sampai dengan P-10 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi RAHMAD IMAWAN
  - Bahwa Saksi bekerja sebagai konsultan keuangan pada Penggugat sejak tahun 2020;
  - Bahwa sebelum bergabung dengan Penggugat, Saksi bekerja di salah satu Bank, kemudian keluar dan sekarang bekerja sebagai konsultan keuangan;
  - Bahwa alamat Penggugat di Jl. Panglima Sudirman no. 19 A Kabupaten Gresik;
  - Bahwa kondisi kantor Penggugat saat ini masih ada aktifitas/kegiatan pekerjaan;
  - Bahwa pekerjaan Penggugat bergerak dibidang trading batubara, dan tranship pengangkutan batubara milik sendiri ataupun sewa, dan kedua usaha tersebut masih jalan meskipun tidak seperti dulu;
  - Bahwa yang Saksi tahu tujuan gugatan Penggugat karena berawal dari pihak BNI melakukan lelang sebagian jaminan berupa kantor dan beberapa aset milik Penggugat antara lain :
    1. Aset kantor yang berada di Jl. Panglima Sudirman;
    2. Aset yang berada di Manyar;
    3. Aset yang berada di lumpur;
  - Bahwa Penggugat menjaminkan aset-asetnya karena PT. Jaya Shakti Barutama mempunyai hutang ke BNI, dan selama ini Saksi yang berhubungan dengan BNI, karena Saksi yang menhandel urusan perbankan PT. Jaya Shakti Barutama;

Halaman 68 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hutang Penggugat sekitar Rp. 155 Milyar yang dilakukan secara bertahap, kemudian tahun 2023 kita ada pelunasan yaitu tongkang dan rumah pemilik yaitu rumah Pak Anwar Ilyas;
- Bahwa awalnya Penggugat membayar dengan lancar hutang-hutangnya, namun karena covid usaha Penggugat kurang lancar;
- Bahwa Penggugat saat usahanya kurang lancar mengambil langkah dengan mengajak ke BNI untuk melakukan rekonsiliasi dan kita bayar, namun saat terjadi covid yang kedua kalinya, Penggugat sudah tidak bisa membayar lagi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Anwar Ilyas yang merupakan salah satu owner / pemilik /pemegang saham PT. Jaya Shakti Barutama, yang saat itu menjabat sebagai Komisaris;
- Bahwa saat ini Pak Anwar Ilyas sudah meninggal dunia sekitar September 2020;
- Bahwa Pak Anwar Ilyas mempunyai ahli waris yaitu istrinya bernama bu Wiwik, anaknya bernama Pak Suhepy, Pak Arif Darmawan dan bu Devi;
- Bahwa obyek yang diagunkan pada Tergugat I diantaranya milik Turut Tergugat I (Pak Anwar Ilyas) diantaranya rumah yang dijadikan kantor Penggugat sekarang atas nama Anwar Ilyas;
- Bahwa Kantor tersebut milik Pak Anwar Ilyas yang digunakan untuk kantor PT Jaya Shakti Barutama, hak miliknya bukan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar kantor tersebut sudah dilelang dan laku sekitar bulan Pebruari 2024;
- Bahwa Saksi tahu namanya saja yaitu Rahmat dari pemberitahuan surat dari Tergugat I (BNI) yang kita terima tanggal 26-27 Pebruari 2024, awalnya tertulis semua aset yang dilelang, kemudian kita bersurat ke BNI untuk klarifikasi aset yang mana dan dibalas BNI tanggal 5-6 Maret 2024 bahwa yang laku adalah kantor yang di Jl. Panglima Sudirman;
- Bahwa lakunya Rp. 5,1 Milyar, limitnya sekitar Rp. 4 Milyar lebih;
- Bahwa yang menentukan limit harga adalah dari BNI;
- Bahwa kalau limit awal sesuai dari apreaisal yang kita terima sekitar Rp.9 Milyar lebih, yang kita terima apreaisal tahun 2021;
- Bahwa yang mengajukan lelang adalah pihak BNI;
- Bahwa yang lelang terakhir tanggal 31 Januari 2024 ada pemberitahuan dari BNI kepada Penggugat. Kita tahunya setelah dapat surat sebelum dilelang akhir Desember 2023;
- Bahwa obyek beserta limitnya ada tertulis dalam list surat tersebut;

Halaman 69 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu karena saat itu PT. Jaya Shakti Barutama tidak mampu membayar kewajibannya/ macet, sehingga BNI mengambil keputusan untuk mengajukan lelang, dari surat BNI kita tahu aset kantor akan dilelang, kemudian kita bersurat pada BNI untuk melakukan penundaan lelang agar aset berupa kantor di Jl. Panglima Sudirman ditunda lelangnya dengan pertimbangan masih digunakan untuk aktivitas usaha, selain itu kita meminta agar untuk jaminan yang ada di Bungah juga ditunda karena akan ada investor yang akan melakukan pembayaran dan nantinya akan kita gunakan untuk membayar 2 aset tersebut;
- Bahwa PT. Jaya Shakti Barutama tidak mempunyai kemampuan untuk membayar, maksud kami atas 2 aset tersebut kami akan mencoba untuk mencicil, dan kami diskusi dengan bu Mery yang merupakan marketing bank BNI, kemudian kami disarankan agar pimpinan kami menghadap pimpinan BNI agar bisa menyampaikan maksud kami untuk mencicil tersebut, namun usulan kami ditolak oleh pimpinan BNI melalui surat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat obyek obyek yang dilelang tersebut ini terikat oleh hak tanggungan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat penetapan/perintah dari Pengadilan untuk persetujuan terkait pelaksanaan lelang ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat atau mendengar adanya surat penetapan/perintah dari Pengadilan untuk mengosongkan obyek lelang ini;
- Bahwa Saksi tahu, saat ini PT. Jaya Shakti Barutama diajukan dalam PKPU;
- Bahwa Saksi baru tahu atas PKPU tersebut PT. Jaya Shakti Barutama dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga;
- Bahwa Saksi tidak menerima surat pemberitahuan lelang ulang, Saksi tahu ada lelang ulang dari BNI karena diberitahu oleh admin kantor;
- Bahwa tidak semua surat diberitahukan pada Saksi, karena Saksi tidak setiap hari ngantor di situ, hanya kadang-kadang saja;
- Bahwa nilai limit lelang yang menentukan adalah BNI;
- Bahwa appraisel penentuan limit lelang tersebut yang kita tanyakan pada BNI, dari surat yang kita terima nilainya terlalu under banget dari market value, dasar penentuannya apa, dan kita meminta copy appraiselnya dari BNI tapi tidak diberi;
- Bahwa Saksi tidak tahu limit lelang terbentuk melalui peraturan, dan limit lelang tidak harus sama dengan market value, yang Saksi tahu proses-proses lelang melalui apa saja;

Halaman 70 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait surat peringatan berapa kalinya tidak hapal, kalau konteks pemberitahuan tunggakan Saksi tahunya adanya beberapa somasi dari BNI;
- Bahwa PT. Jaya Shakti Barutama mengajukan pinjaman uang pada BNI totalnya sekitar Rp. 150 Milyar, secara bertahap melalui 4 termin;
- Bahwa dari nilai pinjaman tersebut aset yang jadi agunan totalnya ada 16 aset;
- Bahwa dari 16 aset, yang dilelang baru 1 yang laku yaitu kantor yang ada di Jl, Panglima Sudirman;
- Bahwa ada satu lokasi dengan 3 (tiga) jaminan sertifikat, dan dari ruko yang digunakan sebagai kantor tersebut salah satunya merupakan milik pihak ketiga, dan kebetulan aset tersebut dibeli oleh pemenang lelang yang ternyata masih saudara dengan pemilik;
- Bahwa karena kantor merupakan tempat aktivitas pekerjaan yang masih jalan, yang kedua nilainya yang terlalu under dilihat dari letaknya di tengah pusat kota, harusnya bisa laku lebih dari itu, yang ketiga, terhadap aset yang lain kita masih ada kepentingan untuk menjualnya secara keseluruhan, makanya kita ada action dengan bersurat ke BNI agar jangan sampai dilelang dulu sambil kita mencicil sebagian dulu, sambil kita beraktifitas untuk mencari pendanaan karena aset yang dijual sangat krusial bagi kita;
- Bahwa secara umum terlalu mepet juga, karena faktornya kita mau menyelesaikan 2 aset yaitu kantor sama 2 lahan di daerah Bungah untuk rencana jangka panjangnya akan kita jual untuk melunasi hutang-hutang kita, kebetulan saat itu ada investor yang tertarik untuk membeli dan kita sedang mengurus hal tersebut;
- Bahwa sebenarnya konteks untuk penyelesaian-penyelesaian masih terbuka dari BNI, misalkan untuk membatalkan lelang harus melunasi sebesar limit lelang yang ada, dan saat itu kami belum ada kemampuan untuk itu, makanya kita berupaya untuk negosiasi agar disetujui untuk diawal dicicil, tapi belum disetujui, sehingga limit lelang terjadi. Dalam praktek perbankan kompromi seperti itu bisa terjadi/diperbolehkan;
- Bahwa pihak bank akhirnya melelang aset yang dijaminkan;
- Bahwa begitu kita terima surat lelang dan kita lihat ada kepentingan untuk menyelamatkan aset yang krusial, akhirnya kita membuat surat ke BNI untuk minta jangan lelang dulu, dan kita disarankan negosiasi pada pimpinan BNI di Jakarta, dan dijawab kalau ada dana sebesar limit lelang maka lelang akan dibatalkan;

Halaman 71 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mungkin Untuk aset yang besar yang nilai lelangnya Rp.43 Milyar, jika terjual dengan nilai limit sepertinya belum nutup;
- Bahwa untuk kredit yang lancar apreisel bisa dilakukan setiap 2 (dua) tahun sekali, tapi untuk kredit macet apreisel akan dilakukan tiap 1 tahun sekali, untuk aturannya Saksi belum tahu;
- Bahwa akhir Pebruari 2024 kami dapat penberitahuan dari BNI pemenangnya pak Rahmad, dan kami menanyakan aset mana yang laku lelang yang mana, dan dijawab untuk 3 SHM yang laku pemenangnya adalah Pak Rahmad;
- Bahwa masih beraktivitas dan Saksi belum diberi info kalau ada surat dari BNI karena sudah laku lelang maka disuruh untuk mengosongkan aset tersebut;
- Bahwa ada salah satu supplier yang memohon agar PT Jaya Shakti Barutama untuk dipailitkan, karena kita pinjam pada supplier sekitar 3-4 Milyar;
- Bahwa Saksi belum tahu apakah ada upaya banding untuk putusan PKPU tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang perkara PKPU tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II akan menanggapi di dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **NOVI IRAWATI**

- Bahwa Saksi bekerja sebagai staf administrasi pada Penggugat sejak tahun 2012 hingga sekarang;
- Bahwa tugas Saksi membantu mengurus administrasi dan keuangan;
- Bahwa Saksi tahu dalam perkara ini yaitu Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan karena terkait lelang yang hasilnya belum di ketahui dan masalah pinjaman BNI;
- Bahwa kalau jenis Saksi kurang hapal, yang Saksi tahu ruko, rumah dan tanah, untuk detilnya Saksi kurang paham;
- Bahwa Saksi tidak menyimpannya, karena ada bagian penyimpanan sendiri, Saksi hanya bagian arsip surat menyurat;
- Bahwa setahu Saksi jumlah hutang Penggugat pada BNI dari surat terakhir adalah Rp. 130 Milyar ditambah dengan bunga dan denda sehingga menjadi Rp. 220 Milyar, periode bulan April 2024;
- Bahwa untuk penerimaan surat dari resepsionis, kemudian Saksi tahu sekitar April 2024;

Halaman 72 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk bukti P-8 tentang aset yang laku terjual lelang, Saksi menerima suratnya sekitar Maret 2024;
- Bahwa surat yang pertama dengan surat yang terakhir lebih dulu surat yang terakhir;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada surat /Penetapan dari Pengadilan yang isinya tentang persetujuan lelang;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat akta hak tanggungan;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat tidak pernah menyimpan akta hak tanggungan;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu surat perintah dari BNI yang menyatakan hal tersebut;
- Bahwa tahun 2024 dari hasil lelang yang laku adalah obyek kantor yang masih ditempati saat ini;
- Bahwa masih ada aktifitas di kantor tersebut tapi tidak banyak;
- Bahwa yang masih jalan aktivitas dari Perusahaan hanya transportasi tapi hanya sedikit;
- Bahwa karyawan masih dibayar, tapi menunggu ada uang masuk, dari usaha transportasi, sehingga tidak rutin tiap bulan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa aset yang dijadikan agunan untuk hutang tersebut, yang Saksi tahu hanya ruko, rumah, tanah serta tempat untuk menaruh batu bara;
- Bahwa Saksi masuk menjadi karyawan PT Jaya Shakti Barutama sejak tahun 2012, tapi Saksi tahu masalah keuangan sekitar tahun 2017;
- Bahwa Saksi pernah dengar tapi Saksi tidak paham;
- Bahwa benar Kantor yang sekarang ditempati sudah laku terjual lelang;
- Bahwa tidak ada ada aset lain berupa kantor yang bisa ditempati, selain kantor yang saat ini dan sudah laku terjual;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Kredit (PK) No. 14.024 tanggal 21 April 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Foto copy Perjanjian Kredit (PK) No. 005/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;

Halaman 73 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Perjanjian Kredit (PK) No. 006/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy Perjanjian Kredit (PK) No. 007/GRM/PK-KMK/2020 tanggal 10 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto copy Surat somasi pertama No. W06/5/2/0954/R tanggal 17 Maret 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
6. Foto copy Tanda Terima Surat somasi pertama No. W06/5/2/0954/R tanggal 17 Maret 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Foto copy Surat somasi kedua No. W06/5/2/1211/R tanggal 12 April 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
8. Foto copy Tanda Terima Surat somasi kedua No. W06/5/2/1211/R tanggal 12 April 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
9. Foto copy Surat somasi ketiga No. W06/5/2/1503/R tanggal 13 Mei 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
10. Foto copy Resi Pengiriman No. 660045258643, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
11. Foto copy SHM No. 584/Bungah tanggal 03-05-2007 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
12. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 03776/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
13. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04031/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;
14. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 04797/2016 tanggal 22 September 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14;
15. Foto copy SHM No. 595/Bungah tanggal 15-06-2007 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-15;
16. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 03773/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-16;
17. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04015/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-17;
18. Foto copy SHM No. 596/Bungah tanggal 18-06-2007 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-18;
19. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 03766/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-19;
20. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04017/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-20;

Halaman 74 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto copy SHM No. 597/Bungah tanggal 19-06-2007 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-21;
22. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 03767/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-22;
23. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04021/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-23;
24. Foto copy SHM No. 738/Sukomulyo tanggal 03-02-1999 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-24;
25. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 03774/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-25;
26. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04014/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-26;
27. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 04794/2016 tanggal 22 September 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-27;
28. Foto copy SHM No. 224/Sukomulyo tanggal 29-11-1995 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-28;
29. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 03771/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-29;
30. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04053/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-30;
31. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 04798/2016 tanggal 22 September 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-31;
32. Foto copy SHM No. 186/Sukomulyo tanggal 18-05-1994 an. Anwar Ilyas, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-32;
33. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 03772/2014 tanggal 24-07-2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-33;
34. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04013/2015 tanggal 18-08-2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-34;
35. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 04782/2016 tanggal 22-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-35;
36. Foto copy SHGB 228/Lumpur tanggal 12-08-1997 an. Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-36;
37. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 04598/2016 tanggal 14-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-37;
38. Foto copy SHGB 052/Lumpur tanggal 10-12-1988 an. Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-38;

Halaman 75 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

39. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 04595/2016 tanggal 14-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-39;
40. Foto copy SHGB 229/Lumpur tanggal 12-08-1997 an. Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-40;
41. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 04601/2016 tanggal 14-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-41;
42. Foto copy SHGB 230/Lumpur tanggal 12-08-1997 an. Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-42;
43. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 04594/2016 tanggal 14-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-43;
44. Foto copy SHGB 231/Lumpur tanggal 12-08-1997 an. Perseroan Terbatas Multi Sarana Plaza, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-44;
45. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 04597/2016 tanggal 14-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-45;
46. Foto copy SHM 607/Lumpur tanggal 14-02-1995 an. Mira Devita, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-46;
47. Foto copy Peringkat I (Pertama) No. 05153/2014 tanggal 13-10-2014, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-47;
48. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04016/2015 tanggal 18-08-2015, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-48;
49. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 04830/2016 tanggal 22-09-2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-49;
50. Foto copy Pengumuman Lelang di Koran Memorandum pada tanggal 17 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-50;
51. Foto copy Salinan Risalah Lelang No. 255/10.01/2024-01 tanggal 31-01-2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I-51;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup, ternyata bukti surat bertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-11 sampai dengan T.I-51 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9 dan T.I-10 tersebut tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan Saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Nomor ECR/3.6/1296 tanggal 1 November 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Online (*e-Auction*) dan Penerbitan

Halaman 76 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



Surat Pengantar SKPT PT. Jaya Shakti Barutama, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;

2. Foto copy Surat Pernyataan Nomor ECR/3.6/1201 tanggal 1 November 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Foto copy Surat Nomor S-7737/KNL.1001/2023 tanggal 7 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Agunan Debitor Jaya Shakti Barutama, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Foto copy Selebaran pada tanggal 2 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang pertama, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Foto copy Surat kabar harian Memorandum yang terbit tanggal 17 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang kedua, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Foto copy Risalah Lelang Nomor 255/10.01/2024-01 tanggal 31 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;

Menimbang, bahwa Bukti-bukti Surat tersebut di atas telah bermaterai cukup, bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-6 sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Saksi-saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 7 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan permohonan Provisi yang pada pokoknya memohon agar memerintahkan

*Halaman 77 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan proses lelang atas aset Penggugat dan atau aset personal garansi Penggugat sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, untuk alasan kemanusiaan dan keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Tergugat II menanggapi tuntutan provisi dari Penggugat yang pada pokoknya menolak Permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Turut Tergugat I menanggapi tuntutan provisi dari Penggugat yang pada pokoknya seharusnya lelang dilakukan terlebih dahulu terhadap aset Penggugat sebelum dilaksanakannya lelang terhadap aset Turut Tergugat I yang menjadi personal garansi pada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut doktrin, yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan, yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa HIR dan RBg tidak mengatur secara jelas tentang tuntutan provisi ini, HIR dan RBg hanya mengatur secara sekilas dalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 3 Tahun 2000 tentang petunjuk pelaksanaan tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 RV menyebutkan sebagai berikut  
Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari essensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya juga dijelaskan putusan provisi adalah putusan yang bersifat sementara sampai menunggu putusan pokok perkara

*Halaman 78 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



dijatuhkan, dengan tidak menyinggung pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan (M.Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisi Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat untuk agar memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan proses lelang atas aset Penggugat dan atau aset personal garansi Penggugat sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, untuk alasan kemanusiaan dan keadilan, maka tuntutan provisi tersebut tidaklah bersifat memaksa dan urgent, dan tuntutan Provisi tersebut sudah masuk materi pada pokok perkara, dan sesuai dengan syarat formil SEMA Nomor 3 Tahun 2000 bahwa tuntutan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara sehingga tuntutan provisi tersebut haruslah tidak dapat diterima;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi atau jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di dalam perkara ini sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

#### **Ketidakjelasan kedudukan ahli waris sebagai TERGUGAT**

- a. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 8 hal. 3 menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT adalah Ahli Waris dari Almarhum Anwar Ilyas yang asetnya dijamin pada TERGUGAT I dan telah dilelang oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II.
- b. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan kepada PENGGUGAT, barangkali PENGGUGAT tidak paham bagaimana menyusun gugatan yang jelas dan tidak membingungkan. Bahwa dalam mengajukan gugatan kepada ahli waris dalam perkara a quo, PENGGUGAT hanya menyebutkan "Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm)" sebagai TURUT TERGUGAT, tapi tidak menyebutkan siapa saja orang yang menjadi ahli waris. Sedangkan

*Halaman 79 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



pengertian ahli waris adalah orang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan hukum harta kekayaan.

- c. Menurut Sudikno Mertokusumo, persyaratan mengenai isi gugatan pada pokoknya memuat:
- 1) Identitas daripada para pihak yang jelas
  - 2) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan
  - 3) Tuntutan atau petitem

Bahwa dengan demikian penyebutan "Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm)" tanpa menyebutkan identitas orang yang menjadi ahli waris yang digugat, menyebabkan surat cacat formil dan harus dinyatakan obscuur libel.

**Dasar gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum namun PENGGUGAT tidak bisa membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum**

- d. Bahwa dalam gugatannya, PENGGUGAT telah mendalilkan dasar diajukannya gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut secara jelas dan nyata tercantum pada halaman 1 Gugatan PENGGUGAT yang menyebutkan secara jelas perihal gugatan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- e. Bahwa dalam dalil gugatannya, PENGGUGAT tidak bisa membuktikan secara jelas atau menguraikan dengan jelas adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I karena masing-masing dari unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang ada dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian tidak terpenuhi.
- f. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak bisa membuktikan secara jelas letak perbuatan melawan hukum sebagaimana PENGGUGAT dalilkan dalam gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran "*procesdoelmatigheid*" untuk kepentingan beracara, setiap gugatan yang diajukan harus berdasar "dalil yang jelas, terang, dan tertentu".
- g. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian

Halaman 80 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 449 menyatakan "*posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke bapaalde conclusie).*"

- h. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya menyatakan "*gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur.*"
- i. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT secara *prima facie* dapat TERGUGAT I buktikan bercorak *obscur libel*.
- j. Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka jelas bahwa gugatan a *quo* merupakan gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*) sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## 2. EKSEPSI LITIS PENDENTIS

**Objek sengketa gugatan PENGGUGAT perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Gresik**

- a. Bahwa objek sengketa gugatan PENGGUGAT perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Gresik dengan perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk, yang mana saat ini masih ada belum ada putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga dengan demikian perkara Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk tersebut masih dalam proses persidangan.
- b. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata menyatakan bahwa "*sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan, eksepsi litis pendentis*

Halaman 81 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk



disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan.”

- c. Bahwa atas dasar hal tersebut dan mengingat gugatan tersebut dapat dikualifikasikan eksepsi litis pendentis, maka dengan demikian TERGUGAT I memohon majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## II. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscur lible*)

- 1) Bahwa setelah Tergugat II membaca keseluruhan gugatan Penggugat, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan tidak jelas/kabur karena Penggugat dalam gugatannya menyebutkan pihak Turut Tergugat I dengan nama Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm).
- 2) Bahwa sesuai dengan pasal 8 ayat (3) Rv, isi surat gugatan atau syarat materiil surat gugatan harus memuat identitas para pihak, dasar gugatan/posita dan tuntutan/Petitum.
- 3) Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, persyaratan mengenai isi gugatan pada pokoknya memuat:
  - a. identitas dari pada para pihak yang jelas;
  - b. dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan;
  - c. tuntutan atau petitum.
- 4) Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat dalam gugatannya yang hanya mencantumkan/menyebutkan nama Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm) sebagai pihak Turut Tergugat I tanpa menyebutkan identitas orang yang digugat secara terang dan jelas, maka mengakibatkan surat gugatan cacat formil dan materiil yang tidak memenuhi syarat suatu gugatan, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat sebagai berikut:



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan **eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscur libe*)**, karena Penggugat menggugat ahli waris Anwar Ilyas (alm) tapi tidak menyebutkan siapa saja orang-orang yang menjadi ahli waris dari Anwar Ilyas (alm) tersebut, sedangkan pengertian ahli waris adalah orang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan hukum harta kekayaan, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan menggugat ahli waris Anwar Ilyas (alm) tapi tidak menyebutkan siapa saja orang-orang yang menjadi ahli waris dari Anwar Ilyas (alm) tersebut adalah tentang eksepsi mengenai gugatan yang kabur adalah suatu hal yang keliru karena seharusnya gugatan Penggugat yang menggugat ahli waris Anwar Ilyas (alm) tapi tidak menyebutkan siapa saja orang-orang yang menjadi ahli waris dari Anwar Ilyas (alm) tersebut adalah tentang eksepsi mengenai gugatan *error in persona*, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat baik posita maupun petitum dari surat gugatan Penggugat sudah cukup jelas menguraikan tentang perbuatan hukum baik yang dilakukan Penggugat dengan Para Tergugat dan setelah dihubungkan dengan petitum surat gugatan mempunyai hubungan dan tidak saling bertentangan, oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan **eksepsi mengenai litis pendentis** karena objek sengketa gugatan Penggugat perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Gresik dalam **perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk antara PT. Jaya Shakti Barutama sebagai Penggugat melawan 1. PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) TBK sebagai Tergugat I, 2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya, sebagai Tergugat II, 3. Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm), sebagai Turut Tergugat** yang mana perkara tersebut saat ini masih belum ada putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap, terhadap eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan perkara a quo yaitu **perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk antara PT. Jaya Shakti Barutama sebagai Penggugat melawan 1. PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) TBK sebagai Tergugat I, 2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya, sebagai Tergugat II, 3. Rahmat Bustanie, S.E., sebagai Tergugat III, 4. PT. Cakra Mandiri Utama sebagai Tergugat IV, 5. Ahli Waris Anwar Ilyas (Alm) sebagai Turut Tergugat I, 6. Kantor Pertanahan**



Kabupaten Gresik **sebagai Turut Tergugat II**, diperoleh fakta hukum bahwa perkara aquo sama dengan perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk yang saat ini sedang dalam tahap persidangan karena obyek sengketa dalam perkara aquo dengan obyek sengketa dalam perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk sama yaitu mengenai lelang terhadap 16(enam belas) barang jaminan atau agunan milik Penggugat yang dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi Litis Pendentis/Sub Judice adalah gugatan/perlawanan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration) atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain, misalnya perkara yang sama masih dalam tingkat pertama, banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa di dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007 di dalam bagian Teknis Peradilan huruf M mengenai Penggabungan dan Kumulasi Gugatan menerangkan sebagai berikut:

1. Penggabungan dapat berupa kumulasi subjektif atau kumulasi objektif. Kumulasi subjektif adalah penggabungan beberapa penggugat atau tergugat dalam satu gugatan. Kumulasi objektif adalah penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum dalam satu gugatan;
2. Penggabungan beberapa tuntutan dalam satu gugatan diperkenankan apabila penggabungan itu menguntungkan proses, yaitu apabila antara tuntutan yang digabungkan itu ada koneksitas dan penggabungan akan memudahkan pemeriksaan serta akan dapat mencegah kemungkinan adanya putusan-putusan yang saling berbeda/ bertentangan;
3. Beberapa tuntutan dapat dikumulasikan dalam satu gugatan apabila antara tuntutan-tuntutan yang digabungkan itu terdapat hubungan erat atau ada koneksitas dan hubungan erat ini harus dibuktikan berdasarkan fakta-faktanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta hukum dan ketentuan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan perkara a quo (perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk) yang diajukan oleh Penggugat masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration) atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Gresik dalam gugatan perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Gsk yang saat ini sedang dalam tahap persidangan, agar tidak timbul putusan yang saling bertentangan maka kedua perkara tersebut seharusnya diajukan oleh Penggugat di dalam satu gugatan bukan terpisah karena faktanya obyek yang dituntut adalah sama mengenai lelang terhadap 16(enam belas) barang jaminan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau agunan milik Penggugat yang dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena eksepsi dari Tergugat I mengenai eksepsi Litis Pendentis beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I mengenai eksepsi litis pendentis;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana Majelis Hakim telah menyatakan mengabulkan salah satu Eksepsi dari Tergugat I maka sebagai akibat dari dikabulkannya Eksepsi Tergugat I maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara, karenanya dalam pokok perkara Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima(Niet Onvankeljik verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat, sehingga cukup beralasan apabila Penggugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan, serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II;
- Mengabulkan eksepsi Tergugat I mengenai eksepsi litis pendentis;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankeljik Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.899.000,00(dua juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2024, oleh kami, Bagus Trenggono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Arni Mufida Thalib, S.H.,M.H. dan Anak Agung Ayu Christin Agustini, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk tanggal 20 Maret 2024, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2024 dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Gresik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Naning Rositawati, S.H., M.H, Panitera

*Halaman 85 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II secara elektronik akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat IV maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arni Mufida Thalib, S.H.,M.H.

Bagus Trenggono, S.H.,M.H.

Anak Agung Ayu Christin Agustini, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Naning Rositawati, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan . . . . .	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp125.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp2.614.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp70.000,00;
5. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
6. Materai .....	:	Rp10.000,00;
7. Biaya Sumpah .....	:	Rp40.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.899.000,00;</u>

(dua juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)