



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Aloysius Gonzaga Djoni disebut juga Djoni, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama : R Tommy Bangsawan Suryo Admojo, S.H., Advokat pada kantor TONNY SURYO & PARTNERS di Jl. Nagel Rejo 1B No. 31 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 0138/TS&P-KcpBRI/X/2022, tanggal 23 Oktober 2022, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

LAWAN

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pembantu Baliwerti**, beralamat di JL. Pahlawan No. 12-14 Surabaya, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat I** ;
- 2. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Surabaya Pahlawan**, beralamat di JL.Pahlawan No. 39-41 Surabaya, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat II** ;
- 3. Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL)**, beralamat di JL. Indrapura No. 05 Surabaya, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

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

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan surat gugatannya tertanggal 11 November 2022, yang terdaftar di Kantor Pengadilan

Hal. 1 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Surabaya tanggal 17 November 2022 dan terdaftar dibawah Register Perkara Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby., telah mengajukan gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat mengajukan Pinjaman KMK (Kredit Modal Kerja) di Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Bubutan Jl. Bubutan No. 9B Surabaya sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan/anggunan Rumah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) nomor : 2968, beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya, dan disetujui serta tidak ada permasalahan.
2. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat mendapatkan fasilitas tambahan pinjaman sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Bubutan Jl. Bubutan No. 9B Surabaya, jadi total pinjaman tahap II (kedua) sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan jaminan/anggunan yang sama, disetujui serta tidak ada masalah.
3. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat mendapatkan fasilitas tambahan pinjaman lagi sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Baliwerti Jl. Pahlawan No. 12-14 Surabaya, jadi total pinjaman tahap III sebesar Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan/anggunan yang sama, disetujui serta tidak ada masalah.
4. Bahwa pada tahun 2018 Penggugat mendapatkan fasilitas tambahan pinjaman lagi sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Baliwerti Jl. Pahlawan No. 12-14 Surabaya, jadi total pinjaman tahap IV sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan/anggunan yang sama,.
5. Bahwa pada tahun 2020 pembayaran angsuran Penggugat untuk pinjaman tahap IV terjadi kendala, dikarenakan terjadi Pandemi Covid-19 yang berdampak pada bidang usaha/pekerjaan Penggugat, sehingga pembayaran angsuran sampai tidak dapat terbayarkan oleh Penggugat. Dengan kondisi tersebut Penggugat diberikan fasilitas oleh Bank BRI Kantor Cabang Pembantu Baliwerti Jl. Pahlawan No. 12-14 Surabaya untuk mengajukan Permohonan Restrukturisasi Kredit Modal Kerja (KMK).
6. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang I (pertama) jaminan/anggunan Rumah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) nomor : 2968, beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya dari Bank BRI Cabang SurabayaPahlawan Jl. Pahlawan No. 39-41 Surabaya tertanggal 23

Hal. 2 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2022, lelang dengan harga limit Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

Penggugat datang ke Bank BRI Cabang Surabaya Pahlawan bertemu dengan salah satu pejabat Bank BRI, kemudian terjadi kesepakatan secara lisan, Penggugat untuk bisa menyetorkan uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sampai Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Bank BRI, bilamana Penggugat dapat menyetorkan uang tersebut Bank BRI akan memberikan kebijakan untuk memundurkan waktu Lelang selama 6 (enam) bulan.

7. Bahwa Penggugat berusaha untuk mencari keuangan supaya bisa membayar sejumlah uang yang diminta oleh pihak Bank BRI, pada tanggal 11 April 2022 Penggugat hanya bisa memenuhi pembayaran sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai bukti setoran dari Bank BRI.

8. Bahwa Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang II (kedua) tertanggal 15 Agustus 2022, lelang dengan harga limit Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah).

9. Bahwa Penggugat dirugikan oleh Pihak Bank BRI, karena Rumah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) nomor : 2968, beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya **di lelang dengan harga Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah). Sesuai harga penilaian (appraisal) rumah Penggugat senilai Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** setelah dipotong dengan hutang pokok Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), maka Penggugat masih bisa mendapatkan Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)

10. Bahwa Penggugat sudah berusaha memenuhi pelunasan sisa hutang kepada Tergugat I/Tergugat II (Bank BRI). Justru Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan telah melelang dengan cara sepihak melalui Tergugat III (KPKNL) yang tidak sesuai dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor : 106/PMK.06/2013 perubahan dari PMK nomor : 93/PMK.06/2010 Memberikan konstruksi hukum nilai limit

“Dalam lelang Hak Tanggungan pasal 6 UUTH ketika kreditur pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapapun harganya ataupun berkaitan nilai obyek yang akan dilelang minimal Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) wajib dengan penilaian Independen”

11. Bahwa Penggugat hanya diberitahu secara lisan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, jaminan/anggunan rumah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) nomor : 2968, beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003

Hal. 3 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya telah laku terjual sistem lelang
Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian **Material** sebesar Rp.1.500.000.000 (*appraisal*) – Rp.650.000.000 (*terjual lelang*) = **Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)** dan membayar kerugian **Immaterial** sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat, sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti dalam tingkat pertama.
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara

Subsidair :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah hadir menghadap dipersidangan, dimana **Penggugat** datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, **Tergugat I dan Tergugat II** datang menghadap Kuasanya bernama : Arif Tri Cahyono, Wisnu Yudanto, Zsaskia Alliesya Sabrina, Cahyo Nugroho, Muchammad Arif, Digdo Kurniawan, Mat Hadi, Windi Ramadiana dan Bayu Wahyu Setyoso, beralamat di Jl. Pahlawan Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B.10240/KC-IX/ADK/11/2022, tertanggal 28 November 2022 dan berdasarkan Surat Penugasan Nomor : B.10241/KC-IX/ADK/11/2022, tertanggal 28 November 2022, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, **Tergugat III** datang menghadap Kuasanya bernama : Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Pengihutan Siagian, S.H., M.H., Andy Pardede, Hasya Ilma Adhana, S.H., M.H., Diana Sari, Mohamad Abdul Rochim, Dinta Cahaya Sari, S.H., Sofri, S.H., Arlina Haryuningsih, S.H., Hendra Cahyono, S.H., Grace Teguh Rinanti, Khoirul Muslihah, Rully Setyabudi, Rita Kartika Wardani dan Galuh Mafela Mutiara Sujak, Kesemuanya mengambil domisili Hukum di Kantor Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I lantai 15 Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat untuk secara bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Negara Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) I Lt. 5, Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 557/MK.1/2022,

Hal. 4 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22 Desember 2022 dan Surat Tugas Nomor : ST-3795/KNL.1001/2022, tertanggal 26 Desember 2022, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tanggal 05 Januari 2023, ternyata para pihak tidak berhasil menempuh upaya damai melalui Mediasi, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tanggal 11 November 2022 yang isinya tetap dipertahakan oleh Kuasa Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I dan Tergugat II** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tanggal 14 Januari 2023 yang berbunyi sebagai berikut :

A. DA

LAM EKSEPSI

1. PE

NGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO*.

1. Bah
wa setelah membaca gugatan *a quo* yang mana PENGGUGAT adalah debitur sendiri maka seharusnya PENGGUGAT tidak memiliki ***Legitima Persona Standi In Judicio*** untuk mengajukan pembatalan lelang karena untuk pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh **Pejabat Lelang** seperti yang disebutkan dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap pembatalan lelang sebelum lelang dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh **Pejabat Lelang** berdasarkan:

- a. Per
mintaan Penjual (Kreditur/Pemegang Hak Tanggungan);
- b. Pen
etapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. Hal
lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

2. PE
NGGUGAT seharusnya tidak memiliki ***Legitima Persona Standi In Judicio*** untuk mengajukan gugatan keberatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)** karena pembatalan lelang melalui gugatan keberatan atas

Hal. 5 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) berdasarkan **Pasal 39 huruf c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** hanya jika terdapat gugatan dari **pihak lain selain debitor/** tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang, **sedangkan** PARA PELAWAN di dalam perkara *a quo* adalah debitor yang **bukan merupakan pihak lain** seperti yang dimaksud di dalam **Pasal 39 huruf c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;

3. Bahwa selain itu, PENGGUGAT juga seharusnya tidak memiliki **Legitima Persona Standi In Judicio** untuk mengajukan pembatalan lelang atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) karena berdasarkan **Pasal 40 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** bahwa pembatalan lelang hanya dapat dilakukan oleh **Pejabat Lelang** dalam hal:

- a. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- b. Terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta; dan/atau
- c. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebit kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang.

Sehingga sangat kuat dan beralasan jika PENGGUGAT dinyatakan tidak memiliki **Legitima Persona Standi In Judicio** atas perkara *a quo*;

4. Bahwa terhadap gugatan PENGGUGAT yang tidak memenuhi syarat formil karena mengandung cacat formil yakni PENGGUGAT tidak memiliki **Legitima Persona Standi In Judicio** untuk mengajukan

Hal. 6 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan maka sudah semestinya Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. KE
BERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN DAN BUKAN DALAM BENTUK GUGATAN.

1. Bah
wa keberatan PENGGUGAT atas pelaksanaan lelang pada posita nomor 9 sampai dengan 11 gugatan *a quo* seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan dalam bentuk gugatan karena gugatan *a quo* timbul atas keberatan PENGGUGAT *in casu* debitur atas lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan.**

2. Bah
wa Selain itu, perlawanan berdasarkan **pasal 207 ayat (1) HIR** berbunyi,
“Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri....”

Sehingga, berdasarkan berdasarkan pasal 207 ayat (1) HIR tersebut dijelaskan bila debitur keberatan terhadap pelaksanaan lelang, keberatan diajukan dengan bentuk perlawanan terhadap eksekusi, bukan dengan gugatan karena konsekuwensi hukumnya antara suatu perlawanan terhadap eksekusi dengan suatu gugatan berbeda;

3. Bah
wa selain gugatan *a quo* tidak tepat karena tidak diajukan dalam bentuk perlawanan, gugatan *a quo* juga secara yuridis seharusnya tidak dapat diterima jika PENGGUGAT mengajukannya setelah adanya pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Hal tersebut sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang**

Hal. 7 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima.

4. Bahwa berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang demikian tersebut di atas harus dinyatakan **ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*)**.

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa hingga gugatan PENGGUGAT diterima oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, Jaminan PENGGUGAT pada TERGUGAT I nyatanya telah laku terjual lelang melalui bantuan TERGUGAT III sehingga Jaminan PENGGUGAT (obyek sengketa) sudah tidak berada di pihak TERGUGAT I lagi, oleh karena Jaminan PENGGUGAT sudah berpindah tangan ke pihak pemenang lelang maka sudah seharusnya PENGGUGAT memasukan pemenang lelang sebagai para pihak di dalam gugatan *a quo* sehingga suatu peristiwa dan fakta hukum atas gugatan *a quo* dapat menjadi lebih terang dan jelas, akan tetapi PENGGUGAT tidak memasukkan pemenang lelang sebagai para pihak di dalam gugatan *a quo*. Dengan tidak dimasukkannya pemenang lelang di dalam gugatan *a quo* maka gugatan PENGGUGAT adalah GUGATAN YANG KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

2. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide :

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956; | Put |
| 2. | Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972; | Put |
| 3. | Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972; | Put |
| 4. | Putusan MARI Nomor 78 K/SIP/1972, tanggal 11 Oktober 1975; | Put |

Hal. 8 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975; Put
6. Putusan MARI Nomor 1421 K/SIP/1975, tanggal 8 Juni 1976; Put
7. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979; Put

3. Bahwa berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang cacat formil karena gugatan kurang pihak (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**) harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*).

4. GU GATAN PENGGUGAT KABUR (**OBSCUUR LIBELS**)

1. Bahwa di dalam gugatan *a quo* PENGGUGAT menggunakan dasar Peraturan Menteri Keuangan yang telah lama dan sudah dicabut seperti pada posita poin 8 (delapan) gugatan *a quo* yang mana PENGGUGAT menggunakan dasar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai dasar hukum atas dalilnya, padahal hingga gugatan ini diterima oleh PARA TERGUGAT dasar Peraturan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan digunakannya dasar Peraturan Menteri Keuangan yang sudah tidak berlaku lagi di dalam gugatan *a quo* menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur / tidak jelas / **Obscuur Libels** karena dasar hukum yang digunakan dalam dalilnya sudah tidak relevan lagi untuk digunakan.

2. Bahwa selain dasar peraturan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang sudah tidak relevan lagi, jika dibaca dan diteliti kembali seluruh isi gugatan *a quo*, sebenarnya isi dalil – dalil posita maupun petitum gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum (*rechts grond*) atas dalil-dalinya. Dengan tidak terdapatnya dasar hukum pada gugatan perlawanan *a quo* membuat gugatan perlawanan *a quo* menjadi kabur karena dalil-dalil gugatan perlawanan *a quo*

Hal. 9 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya berisi bujukan omong kosong PENGGUGAT tanpa dapat menunjukkan aturan mana yang dilanggar oleh PARA TERGUGAT; Sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan **tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*)**, oleh sebab itu maka sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dianggap sebagai gugatan yang kabur / tidak jelas / **Obscuur Libels**;

3.

Bah

wa pada posita nomor 9 (sembilan) gugatan *a quo* dan petitum nomor 2 (dua) gugatan *a quo*, PENGGUGAT mendalilkan dan menuntut Majelis Hakim untuk menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; terhadap dalil dan tuntutan PENGGUGAT tersebut, maka menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. har
us ada perbuatan;
2. per
buatan itu harus melawan hukum;
3. ada
kerugian;
4. ada
hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (*schuld*);

namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan PENGGUGAT yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi syarat-syarat tersebut **terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh PARA TERGUGAT**, mengingat apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku, maka dari itu semakin menabuh kekaburan / ketidak jelasan gugatan *a quo*;

4.

bah

wa dikarenakan gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kabur / tidak jelas / **Obscuur Libels** maka sudah seharusnya gugatan

Hal. 10 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima** (*nietontvankelijke verklaard*)

Maka berdasarkan eksepsi tersebut di atas, gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA NIETONTVANKELIJKE VERKLAARD**) dan terlebih dahulu memberikan PUTUSAN SELA.

B.

DA

LAM POKOK PERKARA

1. Bah
wa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. Bah
wa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bah
wa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
4. Bah
wa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;
5. Bah
wa terdapat hubungan hukum dalam bentuk hutang-piutang antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT yang dimulai sejak tahun 2009 yang mana TERGUGAT I telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan dapat diperpanjang dengan nominal Kredit awal sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang dituangkan di dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 52 tanggal 28 Desember 2009 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Devi Chrisnawati, S.H. yang telah diperpanjang dan ditambah menjadi sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan di dalam Akta Perubahan maupun perpanjangannya terakhir dengan Akta

Hal. 11 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Restrukturisasi Kredit No. 42 tanggal 27 Maret 2020 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H, M.Kn.;

6. Bah wa untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut PENGUGAT menyerahkan agunan tambahan berupa Sertifikat Hak Milik No. 2968 atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut Juga Djoni (PENGUGAT) dengan Luas tanah 155 m² yang beralamat Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari Surabaya;

7. Bah wa terhadap agunan Sertifikat Hak Milik No. 2968 atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut Juga Djoni (PENGUGAT) dengan Luas tanah 145 m² yang beralamat Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari Surabaya tersebut telah diikat dengan;

- a. Hak Tanggungan Peringkat I (PERTAMA) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 517/2010 tanggal 03 Februari 2010 atas Hak Milik No. 2968 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- b. Hak Tanggungan Peringkat II (KEDUA) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 05567/2018 tanggal 22 November 2018 atas Hak Milik No. 2968 sebesar Rp. 345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);

8. Bah wa dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna, sehingga penerima Hak Tanggungan dalam hal ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II oleh hukum diberi Hak *Preferent* untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan jika debitur (PENGUGAT) **wanprestasi**;

9. Bah wa dengan dijaminkannya obyek sengketa tersebut membawa akibat hukum bahwa obyek sengketa tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT I. Apabila ternyata PENGUGAT **tidak dapat melunasi kewajibannya/wanprestasi** maka agunan tersebut akan dijual melalui lelang dimuka umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang kepada TERGUGAT I;

10. Bah wa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

Hal. 12 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan tanah, apabila debitur *wanprestasi*, kreditur mempunyai hak untuk menjual obyek Jaminan Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan;

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

11. Bahwa berdasarkan perjanjian yang telah disepakati ternyata PENGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik sehingga, pada tanggal 27 Maret 2020 TERGUGAT I memberikan keringanan dengan melakukan restrukturisasi atas fasilitas kredit milik PENGUGAT yang dituangkan ke dalam Addendum Restrukturisasi Kredit No. 42 tanggal 27 Maret 2020 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H, M.Kn.;

12. Bahwa kesempatan restrukturisasi dalam bentuk menurunkan suku bunga dari 14% (empat belas persen) per tahun menjadi 5% (lima persen) pada angsuran restrukturisasi bulan ke-1 sampai dengan angsuran bulan ke-12 dan bunga sebesar 4% (empat persen) ditangguhkan dan akan dibayarkan pada saat jatuh tempo atau berakhirnya restrukturisasi kredit tidak menjadikan usaha debitur membaik dikarenakan **debitur (PENGUGAT) sudah tidak memiliki prospek usaha yang baik dan sudah tidak mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi, sehingga restrukturisasi yang diberikan oleh PARA TERGUGAT tetap tidak merubah kemampuan PENGUGAT untuk dapat membayar kewajibannya pada TERGUGAT I;**

13. Bahwa dengan gagalnya restrukturisasi tersebut maka PENGUGAT telah melakukan *wanprestasi* terhadap TERGUGAT I. Namun dengan *wanprestasinya* PENGUGAT tersebut TERGUGAT I tidak serta merta melelang agunan PENGUGAT akan tetapi TERGUGAT I masih beritikad baik dengan memberikan peringatan terlebih dahulu sekaligus memberikan kesempatan kepada debitur (PENGUGAT) untuk

Hal. 13 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, yaitu:

- (1) Surat Penyelesaian Tunggakan KMK Peringatan Pertama No. B. 72-KCP-IX/ADK/03/2021 tanggal 10 Maret 2021 kepada Djoni di Lebak Timur Indah Nomor 3-I, Tambaksari, Surabaya;
- (2) Surat Penyelesaian Tunggakan KMK Peringatan Dua No. B. 116-KCP-IX/ADK/04/2021 tanggal 7 April 2021 kepada Djoni di Lebak Timur Indah Nomor 3-I, Tambaksari, Surabaya;
- (3) Surat Penyelesaian Tunggakan KMK Peringatan Dua No. B. 119-KCP-IX/ADK/05/2021 tanggal 10 Mei 2021 kepada Djoni di Lebak Timur Indah Nomor 3-I, Tambaksari, Surabaya;

Yang pada intinya meminta itikad baik PENGGUGAT untuk segera melunasi seluruh kewajibannya yang tertunggak pada TERGUGAT I, akan tetapi debitur tidak pernah menunjukkan adanya itikad baik untuk melunasi kewajibannya pada TERGUGAT I, hal tersebut diperkuat dengan tidak adanya tanggapan dari debitur (PENGGUGAT) atas surat-surat peringatan dari TERGUGAT I tersebut di atas;

Karena PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya maka TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi lelang hak tanggungan sebanyak 2 kali dan lelang terakhir pada tanggal 7 September 2022 adapun sebagai pemenang lelang nya adalah saudara Daniel Octavianus. Kemudian datang relas gugatan atas nama PENGGUGAT yang teregistrasi dengan Nomor Perkara 1247/Pdt.G/2022/PN.Sby pada tanggal 17 November 2022 di pengadilan Negeri Surabaya yang mana TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak di dalamnya, dan isi dari gugatan *a quo* berisi dalil-dalil keberatan PENGGUGAT diantaranya yaitu;

14.

Bah

wa Pada posita nomor 9 (sembilan) gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan yang pada intinya jika menurut PENGGUGAT dirugikan oleh PARA TERGUGAT atas lelang obyek Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2968 dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) karena menurut penilaian rumah PENGGUGAT senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Terhadap dalil posita nomor 9 (sembilan) gugatan a quo, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menanggapi bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak penjual diberi kewenangan dalam menetapkan nilai limit

Hal. 14 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga lelang oleh **Pasal 47 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi;

“(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit. (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.”

Kemudian **Pasal 48 ayat (1) huruf b. dan ayat (3)** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi;

“(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a) *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b) *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c) *harga perkiraan sendiri.”*

“(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.”

Berdasarkan **Pasal 49 huruf a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi;

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah);**

Maka dikarenakan nilai limit lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kurang dari sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak wajib menggunakan penilaian dari penilai (*appraisal independen*);

15. Bahwa Dengan demikian, TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam bertindak sebagai penaksir untuk menentukan nilai limit lelang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memiliki *legal standing* yang jelas sedangkan PENGGUGAT beraldalil jika nilai rumah PENGGUGAT senilai Rp.

Hal. 15 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan penilaian (*appraisal*) tidaklah jelas dari *appraisal* yang mana dan kantor *appraisal* apa sehingga dalil PENGGUGAT pada gugatan *a quo* tidaklah berdasar, mengada-ada, dan terkesan sangat dipaksakan sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil gugatan *a quo*;

16.

Bah

wa Pada posita nomor 10 (sepuluh) gugatan *a quo*, PENGGUGAT mendalilkan yang pada intinya jika perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan lelang atas obyek Hak Tanggungan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum dan tidak sesuai dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang limit penilaian Independen;

Terhadap dalil posita nomor 10 (sepuluh) gugatan *a quo*, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menanggapi bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas obyek Hak Tanggungan telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang diantaranya telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan pada tanggapan atas dalil posita nomor 9 (Sembilan) di atas dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah tidak lagi berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang lama yang di sebutkan oleh PENGGUGAT dalam posita nomor 10 (sepuluh) gugatan *a quo* karena telah terbit Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terbaru nomor 213/PMK.06/2020;

Di dalam penentuan limit lelang berdasarkan **Pasal 49 huruf a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** berbunyi;

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. ***Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah)”;***

Dari pasal 49 huruf a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa terhadap penilaian atas penentuan limit lelang hanya wajib menggunakan penilaian dari penilai (*appraisal independen*) **jika** nilai limit

Hal. 16 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang yang diajukan paling sedikit sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), sedangkan nilai limit lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kurang dari Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) sehingga tidak wajib untuk menggunakan penilaian dari penilai (*appraisal independen*) untuk menilai obyek lelang Hak Tanggungan *in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 2968 yang beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari Surabaya;

Dengan demikian tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT karena tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melaksanakan lelang obyek Hak Tanggungan telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, selain itu tidak ada kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sedangkan untuk menentukan suatu perbuatan itu masuk ke dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (*schuld*);

namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan PENGGUGAT yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah memenuhi syarat-syarat tersebut **terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II**; Maka dari itu, dalil PENGGUGAT di atas merupakan dalil yang tidak berdasar, mengada-ada dan sangat memaksakan, sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil gugatan *a quo*;

17. bah
wa Pada posita nomor 11 (sebelas) gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II hanya memberitahukan PENGGUGAT secara lisan bahwa obyek Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 2968 telah laku terjual lelang;

Terhadap dalil posita nomor 11 (sebelas) gugatan a quo, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menanggapi bahwa sebenarnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki kewajiban untuk memberitahukan tereksekusi

Hal. 17 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang (PENGGUGAT) tentang telah laku terjualnya obyek lelang Hak Tanggungan *in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 2968 yang beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari Surabaya;

Berdasarkan **Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah**, apabila debitur *wanprestasi in casu* PENGGUGAT, kreditur *in casu* TERGUGAT I dan TERGUGAT II mempunyai hak untuk menjual obyek Jaminan Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan;

Selanjutnya, sesuai dengan **Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan butir 1a huruf e**, yang menyatakan bahwa "*Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya*";

Dengan demikian maka tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah memberitahukan PENGGUGAT secara lisan bahwa obyek Hak Tanggungan yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 2968 telah laku terjual lelang sudah merupakan bentuk itikad baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tetap menjaga komunikasi dan hubungan dengan pihak PENGGUGAT;

18. Sesuai dengan amanat **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 25** menyebutkan;

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."

Dengan demikian maka lelang obyek Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui bantuan TERGUGAT III dengan berlandaskan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan sudah seharusnya tidak dapat di dibatalkan;

Maka berdasar hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAK-

Hal. 18 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIETONTVANKELIJKE VERKLAARD)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat III** telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tanggal 26 Januari 2023 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 145 m² sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2968 yang terletak di Lebak Timur Indah No. 3-I, RT 003 RW 011, kel. Gading, Kec. Tambak Sari, Kota Surabaya, atas nama Aloysius Gonzaga Djoni (objek perkara), yang dilakukan melalui Tergugat III atas permohonan dari Tergugat II dengan status laku terjual lelang kepada Daniel Octavianus.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 tanggal 28 Desember 2009 beserta perubahannya, hal ini terlihat dengan adanya surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat yakni Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 1 (Satu) Nomor B.72-KCP-IX/ADK/03/2021 tanggal 10 Maret 2021, Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 2 (Dua) Nomor B.116-KCP-IX/ADK/04/2021 tanggal 7 April 2021, dan Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 3 (Tiga) Nomor B.119-KCP-IX/ADK/05/2021 tanggal 10 Mei 2021.
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat mengenai nilai limit tidak sesuai dengan harga pasar adalah keliru, yang mana penentuan nilai limit telah sesuai berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020.
 - c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

Hal. 19 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III, namun bukan berarti Tergugat III mendukung dalil Penggugat kepada Tergugat lainnya dalam perkara *a quo*.

5. **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Pluris Litis Consortium*)**

a. Bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah mengenai keberatan pihak Penggugat terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek lelang *in casu* obyek perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 145 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2968 yang terletak di Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut Djoni, yang dijamin oleh Penggugat kepada PT Bank Rakyat Indonesia Surabaya *in casu* Tergugat I dan Tergugat II.

b. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap objek perkara *a quo* tersebut dimenangkan oleh Daniel Octavianus dengan harga lelang sebesar Rp.651.000.000,-, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

c. Bahwa alasan gugatan kurang pihak dimaksud dikarenakan seharusnya Penggugat juga menarik pihak Daniel Octavianus dalam gugatan perkara *a quo* dikarenakan kedudukannya sebagai pemenang lelang objek perkara *a quo*.

d. Bahwa dengan tidak ikutnya Daniel Octavianus sebagai pihak dalam gugatan *a quo* mengakibatkan pemeriksaan perkara ini tidak tuntas serta dapat mempengaruhi pelaksanaan Putusan, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak dapat terikat dengan isi Putusan. Selain itu, dengan ditariknya Daniel Octavianus dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan.

e. Bahwa hal ini sejalan dengan pendapat M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, halaman 439: alasan pengajuan *exceptio plurium litis consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, harus ada

Hal. 20 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

f. Bahwa dengan demikian, dengan tidak ikutnya Daniel Octavianus selaku pemenang lelang hak tanggungan objek perkara a quo, menunjukkan bahwa gugatan menjadi kurang pihak. Oleh karena telah terbukti kurang pihak, maka gugatan ini haruslah ditolak, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

6. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya penyebutan pihak dalam Gugatan, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).

b. Bahwa Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena penyebutan pihak person Tergugat III di dalam surat Gugatan Penggugat tidak jelas karena hanya menyebutkan KPKNL, namun tidak menjelaskan KPKNL mana yang dimaksud oleh Penggugat.

c. Bahwa pada gugatan Penggugat, pada bagian gugatan yang disebut *persona standi iudicio*, yakni bagian yang memuat identitas para pihak, yang mana identitas para pihak harus jelas dalam gugatan, baik itu Penggugat maupun Tergugat. Dalam bagian ini minimal harus memuat nama lengkap, pekerjaan, dan alamat dari masing-masing pihak.

d. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan KPKNL mana yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya, maka terbuktilah bahwa Gugatan Penggugat adalah keliru dan tidak tepat. Untuk itu, Tergugat III mohon agar Majelis Hakim menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

7. Eksepsi *Error in Persona*

Penggugat telah keliru menarik pihak KPKNL dalam perkara a quo

a. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah

Hal. 21 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan dari Tergugat I dan Tergugat II, bahkan Penggugat sangat keliru telah memposisikan KPKNL sebagai Tergugat Pokok *in casu* Tergugat III dalam perkara *a quo*. Untuk itu perlu Tergugat III sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat II Nomor: B.4512/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.

b. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: B.4513/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 dari Tergugat II sebagaimana mengutip bunyi angka 3: *"Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Surabaya Pahlawan menjamin dan membebaskan pejabat lelang dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) yang berwenang segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dalam pelaksanaan lelang.*

c. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan yaitu:

"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".*

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

e. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Tergugat III masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Hal. 22 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat III akan menyampaikan uraian dan penjelasan Dalam Pokok Perkara ini.

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

a. 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 kepada Tergugat I dan Tergugat II.

b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 tanggal 28 Desember 2009 beserta perubahannya, antara Aloysius Gonzaga Djoni *in casu* Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I dan Tergugat II selaku Kreditur, dengan barang jaminan kreditnya adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 145 m² sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2968 yang terletak di Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut Djoni.

c. Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian-perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut di atas.

d. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat, Tergugat I mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat secara layak yakni Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 1 (Satu) Nomor B.72-KCP-IX/ADK/03/2021 tanggal 10 Maret 2021, Surat

Hal. 23 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 2 (Dua) Nomor B.116-KCP-IX/ADK/04/2021 tanggal 7 April 2021, dan Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 3 (Tiga) Nomor B.119-KCP-IX/ADK/05/2021 tanggal 10 Mei 2021.

e. 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 KUHPdata).

f. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), 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 itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

g. Bahwa sebagaimana telah ada pula 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, yang dapat dijadikan yurisprudensi dan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yaitu:

- 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

Hal. 24 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/IV/2017, Perjanjian Kredit Nomor 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;”

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

4.

Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara *A Quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II, yang tertuang dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 tanggal 28 Desember 2009 beserta perubahannya, yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 517/2010 tanggal 03 Februari 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 12/2010 tanggal 14 Januari 2010.

Hal. 25 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- c. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka Tergugat I dan Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.
- d. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat III sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat III yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- f. Bahwa dengan adanya *wanprestasi/cidera* janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II.
- g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru

Hal. 26 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. **Tangkisan Dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit tidak sesuai dengan ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 jo. PMK No. 93/PMK.06.2010**

Bahwa Tergugat III menolak tegas dalil posita gugatan Penggugat halaman 3 angka 10 mengenai nilai limit objek perkara a quo tidak sesuai dengan ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 jo. PMK No. 93/PMK.06.2010, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa perlu Tergugat III jelaskan, dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit objek perkara a quo tidak sesuai dengan ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 jo. PMK No. 93/PMK.06.2010 adalah dalil keliru dan sangat mengada-ada. Perlu Penggugat ketahui, Pada saat pelaksanaan lelang objek perkara a quo, ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 jo. PMK No. 93/PMK.06.2010 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku adalah PMK 213/PMK.06/2020.
- b. Bahwa selain itu, Lelang atas objek perkara a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II, telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor: 1337/45/2022.
- c. Bahwa Tergugat II telah menyampaikan nilai limit melalui Surat Pernyataan Nomor B.4516/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022.
- d. Bahwa perlu Penggugat ketahui, untuk nilai limit lelang, harga limitnya ditentukan oleh Penjual sehingga merupakan kewenangan dari Penjual *in casu* Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.*"
- e. Bahwa sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara keseluruhan dengan tegas mengatur bahwa:
"*Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
 - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
 - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir*".

Hal. 27 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Bahwa Pasal 48 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas mengatur bahwa:

"Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

g. Bahwa Tergugat II menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian internal Tergugat I dan Tergugat II yang mana hal tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam menilai suatu objek.

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

6. **Tangkisan Dalil Penggugat yang Menyatakan Tidak Mendapat Pemberitahuan Lelang Objek Perkara A Quo**

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat halaman 4 angka 11 mengenai Penggugat tidak mendapat pemberitahuan lelang objek perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat II telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor: 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022.

b. Bahwa tidaklah benar Penggugat tidak mendapat pemberitahuan lelang sebelumnya, karena sesuai surat Tergugat II kepada Penggugat Nomor: B.6876/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 15 Agustus 2022, pelaksanaan lelang oleh Tergugat III terhadap objek perkara *a quo* atas permohonan Tergugat II selaku Penjual Lelang, telah diberitahukan kepada Penggugat.

c. Bahwa selain itu, terhadap rencana lelang dimaksud Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran yang terbit pada tanggal 09 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar

Hal. 28 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harian "Duta Masyarakat" yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

7.

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat

a. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat III, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat III 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 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat III diawali dengan permohonan dari Tergugat II selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang dari Tergugat II Nomor: B.4512/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.

d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 tanggal 28 Desember 2009 beserta perubahannya;

Hal. 29 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 1 (Satu) Nomor B.72-KCP-IX/ADK/03/2021 tanggal 10 Maret 2021
- Copy Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 2 (Dua) Nomor B.116-KCP-IX/ADK/04/2021 tanggal 7 April 2021;
- Copy Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 3 (Tiga) Nomor B.119-KCP-IX/ADK/05/2021 tanggal 10 Mei 2021.
- Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2968 yang terletak di Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut Djoni
- Copy SHT No. 517/2010 tanggal 03 Februari 2010 tanggal 03 Februari 2010 dan Copy APHT No. 12/2010 tanggal 14 Januari 2010;
- SKPT Nomor Berkas: 38516/2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
- Surat Pernyataan Nomor: B.4513/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022;
- Surat Pernyataan Harga Limit Nomor B.4516/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022;
- Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang dari Tergugat II kepada Penggugat No. B.6876-II/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 15 Agustus 2022;
- Pengumuman Lelang oleh Penjual berupa selebaran pada tanggal 09 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama;
- Pengumuman Lelang oleh Penjual pada Surat Kabar Harian "Duta Masyarakat" tanggal 24 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua;

e. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat III telah menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-2818/KNL.1001/2022 tanggal 29 Juli 2022 yang ditujukan kepada Tergugat II.

f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat III, maka Tergugat II telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

g. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo dilaksanakan pada tanggal 7 September 2022 dimulai pukul 10.45

Hal. 30 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waktu Server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat oleh KPKNL Surabaya. Dalam pelaksanaan lelang a quo, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang **telah laku terjual kepada Daniel Octavianus (Pembeli Lelang)** sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

h. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

a. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan diatas, Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

c. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat III sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.

d. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

- putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Hal. 31 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

- putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *A Quo*

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

b. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian-perjanjian *a quo*.

c. Bahwa dengan Penggugat yang tidak melunasi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat III dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat III. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya kepada Tergugat I dan Tergugat II yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya

Hal. 32 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil dan immaterial yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Tergugat III, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tanggal 09 Februari 2023 dan atas Replik tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan Duplik tertanggal 23 Februari 2023 sedangkan Kuasa Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 16 Februari 2023 ;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 35781001104680001, Atas nama Djoni., tanggal 30-12-2015 dan NIK 3578100201080162, Atas nama Theresia Frederika Caecilia, tertanggal 30-04-2012, bukti P – 1 ;
2. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) No. 3578100201080162, Atas nama Kepala Keluarga Djoni, tanggal 24-10-2022, bukti P – 2 ;

Hal. 33 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy
Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2968, atas nama Pemegang Hak Aloysius Gonzaga Djoni Alias disebut juga Djoni, bukti P – 3 ;
4. Fotocopy
Fotocopy Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Mushofah Mono Igfirly dan Rekan yang beralamat di Jalan Puri Jambangan Baru III No.10, Karah – Jambangan – Surabaya, bukti P – 4 ;
5. Fotocopy
Fotocopy Surat Permintaan Risalah Lelang Nomor 0150/TS&P-KcpBRI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya Pahlawan di Jalan Pahlawan No.39 – 41 Surabaya, bukti P – 5 ;
6. Fotocopy
Fotocopy Surat Permintaan Risalah Lelang Nomor 0150//TS&P-KPKNL/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) di Jalan Indrapura No.05 Surabaya, bukti P – 6 ;
7. Fotocopy
Fotocopy Surat Somasi I / Peringatan I Nomor 0152/TS&P-SMI/XI/2022 tertanggal 07 November 2022 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Surabaya Pahlawan di Jalan Pahlawan No. 39 – 41 Surabaya, bukti P – 7 ;
8. Fotocopy
Fotocopy Surat Somasi I / Peringatan I Nomor 0151/TS&P-SMI/XI/2022 tertanggal 07 November 2022 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) di Jalan Indrapura No.05 Surabaya, bukti P – 8 ;
9. Fotocopy
Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 374/2002 Rumah yang terletak di Jalan Lebak Timur Indah No.62 (Blok T Kav. 31) Kel. Gading Kec. Tambaksari Surabaya, bukti P – 9 ;
10. Fotocopy
Fotocopy Tanda Bukti Setor Tunai Bank BRI tertanggal 11-04-2022 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tanda Bukti Setor Tunai Bank BRI tertanggal 12-04-2022 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), bukti P – 10 ;

Surat bukti tertanda P – 1 sampai dengan P – 10 tersebut diatas telah disesuaikan aslinya kecuali surat bukti tertanda P – 3, P – 5 s/d P – 9 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa disamping itu, Kuasa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 34 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.-----S

aksi Ang Vintencius Djunaedi :

-----B

ahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;

-----B

ahwa Penggugat mempunyai itikad baik untuk membayar ;

-----B

ahwa saksi yang membayarkan / menyetorkan uang dari Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada pihak Bank BRI guna mengurangi hutang pokok dan Penggugat mendampingi saksi pada saat melakukan setoran ;

-----B

ahwa saksi membayarkan / menyetorkan uang tersebut 2 (dua) kali penyetoran pada bulan April, pada tanggal 11 April 2022 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan tanggal 12 April 2022 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sesuai alat bukti P – 10, tetapi pihak Bank BRI membuat Berita Acara bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran / penyetoran pada tanggal 11 Januari 2022 ;

-----B

ahwa saksi bersama Penggugat meminta Perjanjian Kontrak Kredit dan Risalah Lelang tetapi tidak diberi oleh Pihak Tergugat ;

-----B

ahwa harga Lelang dibawah harga normal atau tidak sesuai perhitungan Appraisal Independen **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Mushofah Mono Igfirly dan Rekan ;**

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

1. Fot

ocopy Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 52 tanggal 28 Desember 2009 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Devi Chrisnawati, S.H., bukti T.I & T.II – 1 ;

2. Fot

ocopy Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 106 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Devi Chrisnawati, S.H. bukti T.I & T.II – 2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Akta Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 8 tanggal 5 Januari 2012 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Maria Baroroh, S.H. bukti T.I & T.II – 3 ;
4. Fotocopy Akta Perpanjangan Jangka Waktu Dan Penurunan Plafond Kredit No. 75 tanggal 26 Desember 2012 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Sabrina Askandar Tjokroprawiro, S.H. bukti T.I & T.II – 4 ;
5. Fotocopy Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 119 tanggal 20 Desember 2013 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Sabrina Askandar Tjokroprawiro, S.H. bukti T.I & T.II – 5 ;
6. Fotocopy Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 22 tanggal 11 Desember 2014 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H. bukti T.I & T.II – 6 ;
7. Fotocopy Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 140 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H. bukti T.I & T.II – 7 ;
8. Fotocopy Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 80 tanggal 28 Desember 2016 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H., M.H. bukti T.I & T.II – 8 ;
9. Fotocopy Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 93 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H., M.H. bukti T.I & T.II – 9 ;
10. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Dan Suplesi (Tambahan) Kredit No. 3 tanggal 3 Desember 2018 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H., M.H. bukti T.I & T.II – 10 ;
11. Fotocopy Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 30 tanggal 30 September 2019 yang dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H., M.H. bukti T.I & T.II – 11 ;
12. Fotocopy Addendum Restrukturisasi Kredit No. 42 tanggal 27 Maret 2020 yang

Hal. 36 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan / oleh Notaris / PPAT Alicce Havana Marlis, S.H., M.H. bukti

T.I & T.II – 12 ;

13.

Fot

ocopy Sertifikat Hak Milik No. 2968 atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut juga Djoni yang beralamat di Jalan Lebak Timur Indah T-31, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kotamadya Surabaya dengan Luas tanah 145 m2, bukti T.I & T.II – 13 ;

14.

Fot

ocopy Sertifikat Hak Tanggungan 517/2010 tanggal 3 Februari 2010 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2968 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2010 Tanggal 14 Januari 2010, bukti T.I & T.II – 14 ;

15.

Fot

ocopy Sertifikat Hak Tanggungan 05567/2018 tanggal 22 November 2018 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2968 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2018 Tanggal 8 Nopember 2018, bukti T.I & T.II – 15 ;

16.

Fot

ocopy Surat Peringatan 1 (Satu) No. B. 72-KCP-IX/ADK/03/2021 tanggal 10 Maret 2021 kepada Sdr. Djoni, bukti T.I & T.II – 16 ;

17.

Fot

ocopy Surat Peringatan 2 (Dua) No. B. 116-KCP-IX/ADK/04/2021 tanggal 7 April 2021 kepada Sdr. Djoni. bukti T.I & T.II – 17 ;

18.

Fot

ocopy Surat Peringatan 3 (Tiga) No. B. 119-KCP-IX/ADK/05/2021 tanggal 10 Mei 2021 kepada Sdr. Djoni, bukti T.I & T.II – 18 ;

19.

Fot

ocopy Surat No. B.410/KC-IX/ADK/01/2022 tanggal 17 Januari 2022 perihal permohonan lelang Agunan Hak Tanggungan, bukti T.I & T.II – 19 ;

20.

Fot

ocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-669/WKN.10/KNL.01/2022 tanggal 14 Februari 2022, bukti T.I & T.II – 20 ;

21.

Fot

ocopy Pengumuman lelang Pertama melalui Selebaran BRI tanggal 14 Maret 2022, bukti T.I & T.II – 21 ;

22.

Fot

ocopy Pengumuman lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 29 Maret 2022, bukti T.I & T.II – 22 ;

23.

Fot

ocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada

Hal. 37 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur atas nama Aloysius Gonzaga Djoni disebut Djoni ditulis juga Ang Djoni Nomor B.2715/KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 23 Maret 2022 dan Resi pengiriman Pos Surat dengan Nomor Resi P2203250136830, bukti T.I & T.II – 23 ;

24. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 577/45/2022 tanggal 12 April 2022, bukti T.I & T.II – 24 ;

25. Fotocopy Surat No. B.4512/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 perihal permohonan lelang Agunan Hak Tanggungan, bukti T.I & T.II – 25 ;

26. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2818/KNL.100/2022 tanggal 29 Juli 2022, bukti T.I & T.II – 26 ;

27. Fotocopy Pengumuman lelang Pertama melalui Selebaran BRI tanggal 9 Agustus 2022, bukti T.I & T.II – 27 ;

28. Fotocopy Pengumuman lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Duta Masyarakat tanggal 24 Agustus 2022, bukti T.I & T.II – 28 ;

29. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan kepada Debitur atas nama Aloysius Gonzaga Djoni disebut Djoni Nomor B.6876/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 15 Agustus 2022 dan Resi pengiriman Pos Surat dengan Nomor Resi P2208180138745, bukti T.I & T.II – 29 ;

30. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 1337/45/2022 tanggal 7 September 2022, bukti T.I & T.II – 30 ;

Surat bukti tertanda T.I & T.II – 1 sampai dengan T.I & T.II – 30 tersebut diatas telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I & T.II – 13 s/d T.I & T.II – 19, T.I & T.II – 23, T.I & T.II – 25, dan T.I & T.II – 29 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa disamping itu, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi ;

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

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.4512/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022, bukti T.III – 1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor: B.4513/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022, bukti T.III – 2 ;
3. Fotocopy Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 tanggal 28 Desember 2009, bukti T.III – 3 ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2968, terletak di Lebak Timur Indah No. 3-I, RT 003 RW 011, kel. Gading, Kec. Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, a.n. Aloysius Gonzaga Djoni, bukti T.III – 4 ;
5. Fotocopy SHT Nomor 517/2010 tanggal 03 Februari 2010, bukti T.III – 5a ;
6. Fotocopy APHT Nomor 12/2010 tanggal 14 Januari 2010, bukti T.III – 5b ;
7. Fotocopy Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 1 (Satu) Nomor B.72-KCP-IX/ADK/03/2021 tanggal 10 Maret 2021, bukti T.III – 6a ;
8. Fotocopy Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 2 (Dua) Nomor B.116-KCP-IX/ADK/04/2021 tanggal 7 April 2021, bukti T.III – 6b ;
9. Fotocopy Surat Penyelesaian Tungakan KMK Peringatan 3 (Tiga) Nomor B.119-KCP-IX/ADK/05/2021 tanggal 10 Mei 2021, bukti T.III – 6c ;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Limit Nomor B.4516/KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022, bukti T.III – 7 ;
11. Fotocopy SKPT Nomor Berkas: 38516/2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, bukti T.III – 8 ;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Nomor B.6876/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 15 Agustus 2022, bukti T.III – 9 ;
13. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2818/KNL.1001/2022 tanggal 29 Juli 2022, bukti T.III – 10 ;
14. Fotocopy Pengumuman Lelang berupa selebaran pada tanggal 09 Agustus 2022, bukti T.III – 11a ;

Hal. 39 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fot
ocopy Pengumuman Lelang pada Surat Kabar Harian Duta Masyarakat" tanggal 24 Agustus 2022, bukti T.III – 11b ;
16. Fot
ocopy Risalah Lelang Nomor 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022, bukti T.III – 12 ;
17. Fot
ocopy PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukti T.III – 13 ;

Surat bukti tertanda T.III – 1 sampai dengan T.III – 13 tersebut diatas telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.III – 3, T.III – 4 s/d T.III – 6c, T.III – 9, dan T.III – 11 adalah fotocopy dari fotocopy ;

Menimbang, bahwa disamping itu, Kuasa Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 13 April 2023 sedangkan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Kesimpulannya tertanggal 11 April 2023 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana tersebut dengan jelas tertuang dalam jawabannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Para Tergugat tersebut pada pokoknya gugatan Penggugat mengandung beberapa kecacatan secara formil, *in casu* kabur (obscuur libel) dan error in persona, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Para Tergugat tersebut ternyata terdapat dalil eksepsi yang sama, karenanya untuk efektifnya akan dipertimbangkan secara bersama dan sekaligus ;

Menimbang, bahwa Eksepsi atau Exception yang berarti pengecualian, dalam hukum acara, eksepsi berarti tangkisan, bantahan atau pembelaan yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, Eksepsi diajukan Tergugat

Hal. 40 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut hal-hal yang bersifat formil dari sebuah gugatan, yang mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, Eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut tidak ditujukan atau menyangkut pada pokok perkara (*verweer ten principale*) dan Tujuan dari eksepsi yaitu agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara dengan menjatuhkan putusan negatif, gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi yang diajukan Para Tergugat dalam perkara ini antara lain :

Tergugat I dan Tergugat II mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut :

1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO*.
2. KEBERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN DAN BUKAN DALAM BENTUK GUGATAN.
3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)
4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBELS*)

Tergugat III mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut :

1. Eks
epsi Gugatan Kurang Pihak (*Pluris Litis Consortium*)
2. Eks
epsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)
3. Eks
epsi *Error in Persona* (Penggugat telah keliru menarik pihak KPKNL dalam perkara a quo)

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah Penggugat telah benar dalam penyusunan gugatan ataukah dalam gugatan tersebut terdapat pelanggaran formil sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata (*vide* Pasal 8 Nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ("RV"), untuk itu Majelis Hakim akan mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat dengan menghubungkan apakah dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dapat dibuktikan ;

Menimbang, bahwa terhadap 7 (tujuh) dalil eksepsi tersebut diatas selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangannya namun tidak berurutan, oleh karena ternyata dari 7 (tujuh) dalil eksepsi tersebut masih dapat dikelompokkan menjadi hanya terdiri dari 2 (dua) dalil eksepsi yaitu : gugatan error in persona dan obscuur libel ;

Hal. 41 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mempermasalahkan gugatan Penggugat yang kurang pihak atau kurang lengkap (*Plurium Litis Consortium*), karena dalam perkara a quo, masih ada pihak lain sebagai pemenang lelang yang seharusnya ditarik menjadi pihak ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) merupakan salah satu kualifikasi dan bagian dari gugatan *error in persona*, dimana gugatan dapat dikatakan *error in persona* apabila diantaranya :

1. Tidak mempunyai Hak untuk menggugat perkara yang disengketakan,
2. Salah sasaran Pihak yang digugat;
3. Gugatan Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mempermasalahkan antara lain mengenai :

1. Penggugat dirugikan oleh Pihak Bank BRI, karena Rumah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) nomor : 2968, beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya di lelang dengan harga Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah). Sesuai harga penilaian (*appraisal*) rumah Penggugat senilai Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) setelah dipotong dengan hutang pokok Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), maka Penggugat masih bisa mendapatkan Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)

2. Bahwa Penggugat sudah berusaha memenuhi pelunasan sisa hutang kepada Tergugat I/Tergugat II (Bank BRI). Justru Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan telah melelang dengan cara sepihak melalui Tergugat III (KPKNL) yang tidak sesuai dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor : 106/PMK.06/2013 perubahan dari PMK nomor : 93/PMK.06/2010 Memberikan kontruksi hukum nilai limit

"Dalam lelang Hak Tanggungan pasal 6 UUTH ketika kreditur pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapapun harganya ataupun berkaitan nilai obyek yang akan dilelang minimal Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) wajib dengan penilaian Independen"

3. Bahwa Penggugat hanya diberitahu secara lisan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, jaminan/anggunan rumah yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) nomor : 2968, beralamat di Lebak Timur Indah No. 3-I RT 003 RW 011 Kel.Gading, Kec.Tambak Sari Surabaya telah laku terjual sistem lelang Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Para Tergugat pada pokoknya disebutkan : karena yang menjadi permasalahan adalah Keberatan pihak Penggugat terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek lelang *in casu* obyek

Hal. 42 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 145 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2968 yang terletak di Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut Djoni, yang dijaminan oleh Penggugat kepada PT Bank Rakyat Indonesia Surabaya in casu Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena ternyata telah dilakukan Lelang dan telah ada Pemenang Lelang, sehingga untuk lengkapnya pihak dalam perkara *a quo* seharusnya pihak pemenang lelang ikut menjadi pihak dalam gugatan *A quo* ;

Menimbang, bahwa dalam sebuah gugatan yang diajukan di Pengadilan, maka para pihak harus memiliki kualifikasi yang tepat dan benar karena pada dasarnya setiap orang yang merasa memiliki hak dan ingin menuntut atau mempertahankan dapat bertindak selaku pihak di Pengadilan (Legitima) persona standi in judicio yakni Penggugat dalam perkara perdata harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Harus diajukan oleh orang yang cakap untuk berbuat hukum.
2. Mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena dia memiliki kepentingan dan kepentingan tersebut telah dilanggar orang lain.

Demikian pula dengan pihak yang digugat atau Tergugat harus pula benar-benar memiliki kapasitas yang tepat menurut hukum sehingga gugatan yang diajukan tidak mengakibatkan cacat formil dikarenakan kesalahan pihak yang digugat (error in persona) atau kekurangan pihak atau (Plurium Litis Consortium). Sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan para pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim dengan alasan yang cukup sebagaimana tertuang dalam :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 79 K/shift/1972 tanggal 15 November 1975 yang menyatakan gugatan kurangnya pihak atau kekurangan formil lebih lengkapnya harus dinyatakan tidak diterima.
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan gugatan harus menggugat semua yang terlibat.
- Putusan Mahkamah Agung RI No 546/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama fundamentum petendi maupun petitum gugatan Penggugat, yang dipermasalahkan oleh Penggugat pada pokoknya adalah : Penggugat dirugikan oleh Pihak Bank BRI, karena objek jaminan di lelang dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah). Sesuai harga penilaian (appraisal) rumah Penggugat senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) setelah dipotong dengan

Hal. 43 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang pokok Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), maka Penggugat masih bisa mendapatkan Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sehingga menurut Penggugat, Para Tergugat melakukan perbuatan malawan hukum, karenanya Penggugat meminta agar Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian *Material* sebesar Rp.1.500.000.000 (*appraisal*) – Rp.650.000.000 (*terjual lelang*) = Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan membayar kerugaiian *Immaterial* sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat, sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti dalam tingkat pertama.

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan antara Penggugat dan Tergugat berawal dari adanya hubungan hutang-piutang dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 52 tanggal 28 Desember 2009 selanjutnya Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit mulai dari No.106 tanggal 30 Desember 2010, No. 8 tanggal 5 Januari 2012, Perpanjangan Jangka Waktu Dan Penurunan Plafond Kredit No. 75 tanggal 26 Desember 2012, Perpanjangan No. 119 tanggal 20 Desember 2013, Perpanjangan No. 22 tanggal 11 Desember 2014, Perpanjangan No.140 tanggal 21 Desember 2015, Perpanjangan No. 80 tanggal 28 Desember 2016, Perpanjangan No. 93 tanggal 29 Desember 2017, Perjanjian No. 3 tanggal 3 Desember 2018, Perpanjangan No. 30 tanggal 30 September 2019 dan Addendum Restrukturisasi Kredit No. 42 tanggal 27 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa dalam prakteknya pengajuan kredit dilakukan oleh nasabah atau calon nasabah dengan tujuan untuk mendapatkan kredit sesuai yang dibutuhkan, dalam permohonan tersebut telah jelas disebutkan jumlah pinjaman yang diinginkan serta jenis pinjamannya, dan dengan permohonan tersebut kemudian Bank akan menilai dan menanalisa baik kondisi usaha maupun karekteristik pribadi pemohon, selanjutnya Bank akan melakukan analisa kredit yang meliputi Penilaian terhadap karakter (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi dan prospek usaha (*condition & economi*) dan agunan kredit (*coleteral*) ;

Menimbang, bahwa dari Akta Persetujuan membuka Kredit hingga perpanjangan Kredit dan Restrukturisasi Kredit No. 42 tanggal 27 Maret 2020, ternyata Penggugat mengajukan jaminan/agunan pelunasan hutang dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 2968 atas nama Aloysius Gonzaga Djoni atau disebut juga Djoni yang beralamat di Jalan Lebak Timur Indah T-31, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kotamadya Surabaya dengan Luas tanah 145 m2, (Vide bukti T.I & T.II – 13), yang kemudian dilanjutkan dengan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan 517/2010 tanggal 3 Februari 2010 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2968 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2010 Tanggal 14 Januari 2010, (vide bukti T.I & T.II – 14) dan Sertifikat Hak Tanggungan 05567/2018 tanggal 22

Hal. 44 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2018 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2968 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2018 Tanggal 8 Nopember 2018, (vide bukti T.I & T.II – 15) ;

Menimbang, bahwa jaminan/agunan kredit dilakukan atas nilai wajar atas nilai pasar agunan, yang berlaku saat dilakukan penilaian, agunan kredit adalah jaminan dari nasabah kepada Bank untuk meminimalisir resiko yang mungkin timbul dari pemberian kredit tersebut ;

Menimbang, bahwa Hak Tanggungan tersebut mempunyai sifat *accessoir*, yang artinya tidak berdiri sendiri, tetapi lahirnya/keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya, bahwa sifat *accessoir* ini dalam Pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan *“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan *“Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan”*

Menimbang, bahwa mengutip pendapat : Sutarno, SH, MM. dalam bukunya *“Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank”*, terbitan CV. Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan :

“Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, didalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu/pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai Pasal 224 HIR/258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial”

“Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial”

“Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil”

Menimbang, bahwa oleh karena Akte Pemberian Hak Tanggungan 517/2010 tanggal 3 Februari 2010 dan Akte Pemberian Hak Tanggungan 05567/2018 tanggal

Hal. 45 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 November 2018 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2968 tetap berlaku, maka mengacu pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dalam Penjelasan Pasal 6 menyebutkan bahwa :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan ...”

Pasal 20 ayat (1) :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya.”*

Menimbang, bahwa tujuan dari pelelangan adalah untuk mencari harga tertinggi, dengan terlebih dahulu diumumkan rencana pelelangan, hal tersebut dimaksudkan agar diketahui oleh khalayak umum, sehingga publik dapat mengetahui objek yang akan dilelang, sehingga calon peserta lelang/ pembeli dapat memperoleh informasi, syarat lelang, jaminan lelang, limit harga, dan informasi mengenai letak objek yang dilelang, dengan demikian peserta lelang dapat menentukan harga penawaran, dan harga penawaran tidak boleh lebih rendah dari limit, dan dalam sistem lelang yang ditentukan sebagai pembeli/pemenang lelang adalah peserta yang penawarannya paling tinggi, dengan demikian Penggugat tidak dapat memaksa

Hal. 46 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang peserta harus membeli objek lelang sebagaimana keinginan Penggugat dengan menyamakan nilai jaminan saat dilelang dengan harga pasar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tersebut di atas, apabila Penggugat telah cidera janji maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang objek jaminan tersebut, dan dalam menjual objek jaminan hak tanggungan secara Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) melalui TERGUGAT III sebagai institusi yang memiliki kewenangan untuk melakukan pelelangan.

Menimbang, bahwa faktanya, sampai dengan batas waktu yang diberikan, ternyata PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajiban angsuran kreditnya sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Kredit walaupun telah diberikan teguran maupun peringatan (Vide Surat Somasi-Somasi), maka terbukti secara sah PENGGUGAT telah melakukan cidera janji/wanprestasi (berprestasi buruk), oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II secara yuridis dapat mengakhiri Perjanjian Kredit, menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh hutang Debitur (*incasu* PENGGUGAT) dengan melaksanakan lelang eksekusi atas Jaminan kredit PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, oleh karena yang dipermasalahkan Penggugat adalah adanya lelang terhadap agunan/objek jaminan berupa rumah yang telah bersertifikat dan milik Penggugat dan menurut Penggugat terdapat selisih perhitungan nilai jual sesuai harga penilaian (appraisal) rumah Penggugat senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) setelah dipotong dengan hutang pokok Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), maka Penggugat masih bisa mendapatkan Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), namun demikian menurut Majelis Hakim, apabila yang dipermasalahkan adalah terdapat selisih nilai jual secara lelang, maka untuk membuktikan bahwa apakah benar ada atau tidaknya selisih nilai jual tersebut yang seharusnya diterima oleh Penggugat, maka dibutuhkan pihak lain dalam pembuktiannya juga sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-9 berupa : Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Nomor B.6876/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 15 Agustus 2022, bukti T.III-10 berupa : Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2818/KNL.1001/2022 tanggal 29 Juli 2022, bukti T.III-11a berupa : Pengumuman Lelang berupa selebaran pada tanggal 09 Agustus 2022, bukti T.III-11b berupa : Pengumuman Lelang pada Surat Kabar Harian Duta Masyarakat" tanggal 24 Agustus 2022, dan bukti T.III-12 berupa : Risalah Lelang Nomor 1337/45/2022 tanggal 07 September 2022, maka seharusnya ada Pihak Lain dalam hal ini Pemenang Lelang

Hal. 47 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka dalam hal ini gugatan Penggugat adalah Error in persona dalam bentuk gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan demikian eksepsi Para Tergugat beralasan hukum, untuk itu patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu Eksepsi dari Tergugat telah dapat dibuktikan, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan dikesampingkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat dinyatakan diterima maka terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tidak dipertimbangkan lagi, oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat adalah pihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya seperti yang tertera dalam amar putusan ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv, Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg., Pasal 3 ayat (1), Pasal 6, Pasal 10 ayat (1), Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.285.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : Rabu, tanggal : 31 Mei 2023, oleh kami Suparno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Khadwanto, S.H., dan Slamet Suripto, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal : 07 Juni 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh : Siswanto, S.H.,

Hal. 48 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat,
Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat III ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Khadwanto, S.H.

Suparno, S.H., M.H.

Slamet Suropto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Siswanto, S.H.

Perincian Biaya :

.....Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
.....Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,00
.....Biaya Panggilan	Rp.	2.100.000,00
.....Biaya PNBP Panggilan	Rp.	
40.000,00		
.....Redaksi	Rp.	10.000,00
.....Materai	Rp.	10.000,00

Jumlah.....Rp. 2.285.000,00

(dua juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Hal. 49 dari 49 hal Putusan Nomor 1247/Pdt.G/2022/PN Sby.

Disclaimer

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