



PUTUSAN

Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ADI SUJARWO, beralamat di Jl Pare Wates, Dsn Plosorejo, Rt 01 Rw 02 Kecamatan Plosoklaten, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Mauluddin, S.H, Advokat pada "MAULIDDIN & PARTNERS", beralamat di Taman Pondok Jati, Blok BM 12, Kelurahan Geluran, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Email: maulidrecht@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **DADDY HIMAWAN, SE**, beralamat di Karah Agung Regency VII Blok A8, Rt 04 Rw 10, Kelurahan Karah, Kecamatan Jambangan, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Ernando Shiephant, S.H, 2. Azizah Lailatul Badriyah, S.H, para Advokat pada Kantor "ERSHIE, S.H & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Telaga Indah II, Nomor: 25, Rt 02 Rw 02, Kelurahan Ganting, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo. email: edoshie3@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juli 2024, sebagai **Tergugat**;

2. **PT. BANK SHINHAN INDONESIA KANTOR CABANG BUKIT DARMO**, beralamat kantor di Jalan Bukit Darma Boulevard Blok. B2 – 31 CBD Office Park 2 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Dimas Febriyatno, 2. Hendri Kijoyo, 3. Robert Hendry, S.H, 4. Aurumsius Ernes Andew Manalu, 5. Arie Widjaja, 6. Wahyu Agung Suprianto, 7. Totok Soedjihariyanto, kesemuanya karyawan Bank, email: remedial.bsi@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat I**

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA, beralamat kantor di Gedung Lantai 5, Jl. Indrapura No.5, Krembangan Sel., Kec. Krembangan, Surabaya, Jawa Timur 60175, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Tunggul Yunianto, 2. Chairul Anam, 3. Beta Empriyono Adna, 4. Mei Wulandari, 5. Khoirul Muslinah, 6. Rully Setyabudi, 7. Safiul Umam, 8. Galuh Mafela Mutiara Sujak, kesemuanya Pegawai pada KPKNL Surabaya, email: hi.kpnl.sby@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat II**

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I, beralamat kantor di Taman Puspa Raya No. 10 Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh, 2. Hendri Kusmaryanto, S.ST, 3. Arief Budi Setiawan, ST., 4. Hariyanto, S.H., 5. Hari Purnomo, S.H., M.Kn., 6. Agus Zaenuri, SH, 7. Vioxcy Ananta Putra, SH selaku kuasa dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I email: skpsby1@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2024, **Turut Tergugat III**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 1 Juli 2024 dalam Register Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah mitra kerja dan sekaligus teman dekat, dimana Tergugat sebagai pemberi modal yang dibuatkan PERJANJIAN KERJASAMA Penanaman modal dan Pembiayaan keperluan pengadaan material bangunan dan sekaligus untuk pembangunan 2 (dua) rumah untuk tempat tinggal tanggal 03 Januari 2018, dimana Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dan dijanjikan untuk diberikan keuntungan dari uang

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipinjam Tergugat sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulannya dan dibayarkan setiap tanggal 10 dengan juga akan diberikan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E. ;

2. Bahwa Tergugat menawarkan keuntungan yang diberikan kepada Penggugat untuk menanamkan modalnya dan keuntungan yang diberikan setiap bulannya pada tanggal 10 adalah sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulannya dari modal yang ditanamkan Penggugat dan Penggugat sangat tertarik karena penanaman modal sudah dilakukan sejak ditanda tangannya PERJANJIAN KERJA tanggal 03 Januari 2018 dan benar tanggal 10 diberikan keuntungan Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulannya

3. Bahwa Tergugat juga menjelaskan selain usahanya dalam bidang pengadaan bahan material bangunan untuk pembangunan rumah tinggal, juga memiliki usaha Garmen sebagai usaha yang berpengaruh dan sangat berkembang pesat pada tahun tersebut sekiranya tahun 2018 ;

4. Bahwa sekiranya bulan April 2018, Tergugat meminjam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E. yang dijadikan jaminan Penggugat yang katanya akan dijamin kepada Turut Tergugat I untuk mendapat fasilitas kredit tambahan, dengan menggantikan dan memberikan Copy Legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E. agar Penggugat tetap mendapat pegangan (jaminan) atas kewajibannya Tergugat ;

5. Bahwa pada saat PERJANJIAN KERJA dibuat dan ditandatangani, Penggugat telah menyerahkan keseluruhan modal usaha sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan PERJANJIAN KERJA tanggal 03 Januari 2018 berlaku sebagai kwitansi yang sah, oleh karenanya sudah sepatutnya PERJANJIAN KERJA tanggal 03 Januari 2018 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



6.

Bahwa Penggugat pada saat memberikan modal usaha juga telah diberikan keuntungan oleh Tergugat senilai Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), akan tetapi keuntungan tersebut tidak diberikan tiap bulannya melainkan diberikan 3 (tiga) bulan sekali, dan terbukti Tergugat telah dalam keadaan lalai dan tidak mematuhi PERJANJIAN KERJA tanggal 03 Januari 2018 yang dibuat oleh pihak Penggugat dan Tergugat ;

7.

Bahwa pada akhirnya Penggugat melalui kuasa Penggugat telah memberikan Teguran / Peringatan agar Tergugat segera merealisasikan membayar keuntungan yang tidak dibayarkan sejak bulan Oktober 2018 dan pengembalian modal usaha, pada kenyataannya setelah perjanjian berakhir pada 05 Januari 2019, Tergugat tidak segera mengembalikan uang modal usaha yang telah diberikan oleh Penggugat ;

8.

Bahwa sekiranya tahun 2021 Penggugat kembali meminta untuk mengembalikan modal usaha beserta keuntungan yang harus diberikan, akan tetapi dengan alasan adanya Covid 19 dan usaha Tergugat berhenti dan tidak berjalan lagi karena adanya pembatasan aktivitas, usahanya dibidang Garmen juga terkena dampak Covid 19 ;

9.

Bahwa dengan adanya kebutuhan Penggugat yang sangat mendesak pada waktu itu, pada tanggal 23 Febuari 2023 Tergugat telah mengembalikan sebagian modal usaha Penggugat sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), itu pun hanya pengembalian sebagian modal dan Penggugat tidak lagi diberikan keuntungan ;

10.

Bahwa Tergugat setelah diberikan teguran/peringatan bukannya menyelesaikan kewajibannya dan atau mengembalikan modal Penggugat, akan tetapi pandemic dijadikan alasan tidak memenuhi kewajibannya, oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa modal usaha Penggugat senilai Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan bunga denda setiap keterlambatan memenuhi kewajiban apabila ditotal keseluruhan Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11.

Bahwa setelah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat III) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang dijanjikan akan dijual untuk menutup modal usaha Penggugat apabila tidak memenuhi kewajiban kepada Penggugat ternyata sudah dijaminan Tergugat pada Turut Tergugat I. Oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat mohon untuk diletakan sita jaminan persamaan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E yang merupakan harta Tergugat agar tidak dijual dan atau dialihkan yang akan merugikan Penggugat serta menghukum Turut Tergugat III untuk tidak melaksanakan proses balik nama kepada pihak ketiga sebelum perkara a quo memperoleh kekuatan hukum tetap (Incracht);

12.

Bahwa setelah ditelusuri juga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E yang mulanya dijadikan jaminan Tergugat kepada Penggugat, ternyata obyek a quo juga telah diajukan pelelangan pertama tanggal 13 Oktober 2020 oleh Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II, oleh karenanya sudah sepatutnya Turut Tergugat II dihukum untuk menghentikan proses pelelangan yang kedua pada tanggal 17 Juli 2024 sampai dengan perkara a quo memperoleh kekuatan hukum tetap (Incracht);

13.

Bahwa, akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiel maupun in-materiel dari Tergugat sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dengan diperhitungkan bunga sebesar 2% sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut;

Materiil;

1.

Lawyer Fee Kuasa Hukum Penggugat, telah dikeluarkan biaya sebesar

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

2.

Keuntungan yang seharusnya diterima Penggugat mulai sejak juni 2018 sampai berakhirnya perjanjian kerja tanggal 05 Januari 2019 tidak juga diberikan Tergugat ± Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

3. Uang yang dipinjam dan belum dikembalikan sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

Imateriil:

Penggugat yang dijanji janjikan keuntungan lebih besar dari usaha yang dilakukan Tergugat daripada disimpan di Bank menjadi tertarik, akan tetapi saat tiba giliran keuntungan yang dijanjikan ditanyakan tidak juga dibayarkan dan menjadikan Penggugat ketakutan dan wasawas membuat Penggugat mengalami ketegangan dan Stress berat apabila dinilai uang sejak diketahuinya permasalahan yang dihadapi Penggugat adalah ± sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah);

14.

Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, maka Pengguga juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

15. Bahwa, untuk memenuhi isi putusan perkara supaya tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatorbeslag) dan sita persamaan terhadap hartaTergugat yaitu:

- Tanahdan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E

16. Bahwa Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi Pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/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

Bahwa Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Hakim Pemeriksa perkara agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi ;
3. Menyatakan PERJANJIAN KERJA tanggal 03 Januari 2018 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta menjadi undang undang bagi Penggugat dan Tergugat ;
4. Menghukum Turut Tergugat II untuk menghentikan proses pelelangan yang kedua pada tanggal 17 Juli 2024 sampai dengan perkara a quo memperoleh kekuatan hukum tetap (Incracht) ;
5. Menghukum Turut Tergugat III untuk tidak melaksanakan proses balik nama kepada pihak ketiga sebelum perkara a quo memperoleh kekuatan hukum tetap (Incracht);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi materiel maupun in-materiel kepada Penggugat sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dengan diperhitungkan bunga sebesar 2 % sebulan sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan Gugatan Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi;

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.

Menyatakan sah dan berharga terhadap sita sebagaimana dimohonkan dalam Posita No.15 ;

10.

Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat atas isi putusan ini ;

11.

M

enghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas putusan ini;

Atau Mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, **Tergugat**, **Turut Tergugat I**, **Turut Tergugat II** dan **Turut Tergugat III** hadir kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

- Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak

Bahwa memperhatikan dalil gugatan tentang adanya Wanprestasi kepada Tergugat, perlu diketahui bahwasannya hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat I adalah adanya perjanjian kredit pembiayaan modal kerja dan juga terdapat kewajiban yang belum terselesaikan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 183 tanggal 30 Mei 2018, dimana CV MULYO MUKTI MUJUR yang beralamat di Jalan Karah Agung Regency VII

Halaman 8 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok A No. 08, Kelurahan Karah, Kecamatan Jambangan, Surabaya sebagai Debitur dari Turut Tergugat I, dan untuk menjamin atas hutang pada Turut Tergugat I, Tergugat telah menjaminkan obyek a quo berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, Kel. Karah, Kec. Jambangan, Surabaya, berdasarkan Surat Ukur Tanggal : 10-04-2013, Nomor : 522/Karah/2013, Luas : 160 M², atas nama DADDY HIMAWAN, S.E. dan telah dipasang hak tanggungan oleh Turut Tergugat I

Bahwa oleh karena CV MULYO MUKTI MUJUR tidak dimasukkan sebagai para pihak dalam Gugatan a quo, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah tertuang dalam eksepsi tersebut diatas adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dan Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang oleh Tergugat secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa hal-hal yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya pada point ke 1 s.d 3 adalah benar ;
3. Bahwa Tergugat menanggapi dalil point ke 4 s.d 10 sebagai berikut;
 - Bahwa benar sekiranya bulan April 2018, Tergugat meminjam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174,. yang dijadikan jaminan Penggugat untuk mendapat fasilitas kredit tambahan, dengan menggantikan dan memberikan Copy Legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174 kepada Penggugat sebagai pegangan
 - Bahwa setelah mendapat fasilitas kredit dari Turut Tergugat I, Tergugat baru dapat memberikan keuntungan kepada Penggugat senilai Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), itupun baru sebagian keuntungan yang diterima oleh Penggugat, karena ditahun 2020-2021 usaha Tergugat juga terdampak Covid 19, dan juga ada permasalahan Internal dengan rekanan WisnuDiro Tjioe yang ada pada CV. MULYO MUKTI MUJUR
 - Bahwa Tergugat juga telah berusaha dan beriktikad baik untuk mengembalikan modal usaha Penggugat, yaitu pada tanggal 23 Febuari

Halaman 9 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 Tergugat telah mengembalikan sebagian modal usaha Penggugat sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan apabila dibebani bunga dan denda dengan total kerugian Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) Tergugat sangat berkeberatan, dan hanya mampu mengembalikan sisanya senilai Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), itu pun menunggu hasil penjualan obyek a quo oleh Tergugat sendiri, dan Tergugat berusaha cari pembeli guna menebus jaminan pada Turut Tergugat I dan mengembalikan sisa hutangnya pada Penggugat, dan apabila akan dilelang oleh Turut Tergugat I, maka sisa hasil lelang dari obyek a quo akan diberikan kepada Penggugat

4. Bahwa untuk dalil point ke11 dan seterusnya Tergugat tidak perlu menanggapi lagi dan langsung akan Tergugat buktikan pada persidangan, karena Tergugat telah beriktikad baik untuk memenuhi kewajibannya

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Gugatan kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

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

A. Dalam Eksepsi

Yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara, sebelum Turut Tergugat I menyampaikan tanggapan/jawaban tentang pokok-pokok perkara, Turut Tergugat I terlebih dahulu akan menyampaikan kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara mengenai kesalahan-kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat, yaitu:

Halaman 10 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



BERUPA EKSEPSI DISKUALIFIKASI (*GEMIS AANHOEDANIGHEID*), YAKNI PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR LEGALITAS UNTUK MENGGUGAT TURUT TERGUGAT I.

1. Bahwa Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil *error in persona* berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adalah adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan pihak yang digugat (*in casu* Turut Tergugat I), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh Penggugat dan wajib dibuktikan Penggugat dalam surat Gugatannya.

3. Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.

4. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan: "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak*".

5. Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat, diketahui bahwa pada intinya Penggugat menyatakan Penggugat dan Tergugat terlibat dalam Perjanjian Kerja dengan jaminan pekerjaan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 160m² sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1174 atas nama Daddy Himawan, SE. (*in casu* Tergugat) dan Penggugat mengajukan tuntutan agar:

- Menyatakan sah Perjanjian Kerja tanggal 3 Januari 2018 antara Penggugat dan Tergugat (*vide* Petitum Gugatan angka 3);
- Menyatakan sah dan berharga terhadap sita sebagaimana dimohonkan dalam Posita No. 15 (*vide* Petitum Gugatan angka 9);

Halaman 11 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



6. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka 1, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa **Perjanjian Kerjasama tanggal 3 Januari 2018** adalah **dibuat atas kesepakatan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat**, sedangkan Turut Tergugat I tidak menjadi pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 3 Januari 2018 tersebut.

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti **Perjanjian Kerjasama tanggal 3 Januari 2018 hanya mengikat antara Penggugat dan Tergugat** (*vide* Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdato jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato) sehingga perbuatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum dan *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip perjanjian yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdato.

- Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdato berbunyi sebagai berikut : *"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.*
- Selengkapnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato berbunyi sebagai berikut : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*

8. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat karena tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, baik hubungan yang timbul dari perikatan maupun hubungan hukum yang timbul karena undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata).

9. Bahwa kaitannya dengan kredit dengan memakai jaminan, Turut Tergugat I selaku kreditor hanya **mempunyai hubungan hukum dengan CV. Mulyo Mukti Mujur** sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 183 tertanggal 30 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH. Notaris di Surabaya Jo. Perubahan-perubahannya yang dibuat oleh dan diantara Turut Tergugat I selaku kreditor dengan CV. Mulyo Mukti Mujur selaku debitor.

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* berupa *eksepsi diskualifikasi (gemis aanhoedanigheid)*, yakni **Penggugat tidak memiliki dasar legalitas untuk menggugat Turut Tergugat I, sehingga adalah**



layak dan patut apabila gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanteijk Verklaard*).

GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. **Bahwa pada faktanya hubungan hukum yang terjadi adalah antara** antara Turut Tergugat I dengan salah satu debitur Turut Tergugat I yaitu CV. Mulyo Mukti Mujur sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 183 tertanggal 30 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH. Notaris di Surabaya Jo. Perubahan-perubahannya sebagai berikut :

- Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan Hutang No. 097/V/AP/LGL/2019 tertanggal 28 Mei 2019;
- Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan Hutang No. 149/VIII/AP/LGL/2019 tertanggal 20 Agustus 2019;
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 164/ADD/X/LGL/2019 tertanggal 3 Oktober 2019;
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 196/PPWK/X/LGL/2019 tertanggal 25 November 2019;

2. Adapun kedudukan Tergugat dalam hubungan perjanjian kredit antara Turut Tergugat I dengan CV. Mulyo Mukti Mujur hanyalah sebagai penjamin kredit CV. Mulyo Mukti Mujur ***dimana*** Tergugat memberikan asetnya sebagai jaminan yaitu Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. No.1174/Kelurahan Karah yang tercatat atas nama Daddy Himawan;

3. Dari keterangan di atas, jelas gugatan Penggugat telah masuk dalam klasifikasi *Plurium Litis Consortium* karena kurang pihak sehingga tidak memenuhi persyaratan formil gugatan. Menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata: Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan (hlm.112) menjelaskan *plurium litis consortium* adalah pihak penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada pihak yang harus ditarik sebagai tergugat.



4. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan fakta diatas Penggugat seharusnya menarik CV. Mulyo Mukti Mujur guna memenuhi persyaratan gugatannya sebagaimana maksud dan tujuan Penggugat dalam perkara *a quo*. Sehingga dengan tidak ditarik / dimasukkannya CV. Mulyo Mukti Mujur sebagai pihak dalam perkara *a quo*, **maka gugatan Penggugat secara hukum merupakan Gugatan Kurang Pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM));**

B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa berdasarkan eksepsi Turut Tergugat I di atas serta atas dalil gugatan Penggugat dapat di tanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya alasan-alasan hukum yang telah Turut Tergugat I kemukakan dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara;

2. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I, karena pada faktanya **tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.**

3. Bahwa untuk memudahkan Yang Terhormat Majelis Hakim dalam memahami permasalahan pokok perkara dan agar tidak keliru dalam mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo*, maka Turut Tergugat I akan menjelaskan hubungan dan kedudukan hukum masing-masing pihak dalam perkara *a quo*.

4. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan bahwa pemberian obyek jaminan (SHGB No.1174/Kelurahan Karah) timbul akibat adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan salah satu debitur Turut Tergugat I yaitu CV. Mulyo Mukti Mujur, yaitu sebagai berikut:

a. Bahwa CV. Mulyo Mukti Mujur adalah Debitur Turut Tergugat I yang telah memperoleh Fasilitas Fasilitas Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp.3.500.000.000.- (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) dan Fasilitas Pinjaman Korporasi sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 183 tertanggal 30 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH. Notaris di Surabaya Jo. Perubahan-perubahannya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan Hutang No. 097/V/AP/LGL/2019 tertanggal 28 Mei 2019;

-Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan Hutang No. 149/VIII/AP/LGL/2019 tertanggal 20 Agustus 2019;

-Perubahan Perjanjian Kredit No. 164/ADD/X/LGL/2019 tertanggal 3 Oktober 2019;

-Perubahan Perjanjian Kredit No. 196/PPWK/X/LGL/2019 tertanggal 25 November 2019;

(untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**").

b. Bahwa guna menjamin pelunasan utang CV. Mulyo Mukti Mujur tersebut, CV. Mulyo Mukti Mujur memberikan asset berupa :

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1473/Kelurahan Rungkut Kidul atas nama Wisnuhiro Tjioe;

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1858/Kelurahan Keputih atas nama Wisnuhiro Tjioe;

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 79/Kelurahan Kebomas atas nama Wisnuhiro Tjioe;

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. No.1174/Kelurahan Karah yang tercatat atas nama Daddy Himawan;

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 3223/Kelurahan Kutisari atas nama Dewi Pachrul;

c. Bahwa sebagaimana penjelasan diatas atas Jaminan No. No.1174/Kelurahan Karah ("**SHGB 1174**") atas nama Tergugat yang mana jaminan tersebut juga telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I sampai sejumlah sebesar Rp.1.788.000.000,- (satu miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta Rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3899/2018 tertanggal 8 Agustus 2018 jo. Akta

Halaman 15 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Pemberian Hak Tanggungan No. 448/2018 (“**Hak Tanggungan No. 448**”).

5. Bahwa dalam hukum acara, syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan pengadilan adalah adanya persengketaan yang lahir dari hubungan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No.4 K/Sip.1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : “*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak*”.

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas, terbukti **hubungan hukum Turut Tergugat I adalah dengan CV. Mulyo Mukti Mujur** sebagai Debitur dan tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

7. Bahwa karena **Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I**, maka **Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I tidak berdasarkan pada hukum sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya ditolak untuk seluruhnya**.

8. Menanggapi dalil Penggugat pada posita 11 dan 12 gugatannya yang pada intinya menyatakan untuk menghentikan proses lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa penjaminan SHGB 1174 dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yang didasarkan pada Hak Tanggungan No. 448.

9. Bahwa sesuai uraian Jawaban point 4 di atas, SHGB 1174 telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berirah-irah “***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***”. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan dengan APHT dan terbitnya SHT telah dilakukan menurut dan sesuai dengan prosedur yang untuk menjamin pelunasan utang Tergugat (*vide* Pasal 10 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Halaman 16 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



10. Bahwa mengacu pada Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) jo. Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut :

- **Pasal 6 UU Hak Tanggungan:**

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

- **Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan:**

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

- **Selanjutnya Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan:**

"Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan angka 26.

- **Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan:**

"Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,*
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut*



tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

11. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) jo. Pasal 20 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan tersebut di atas maka apabila Debitur cidera janji maka Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak dan kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan.

12. Bahwa **Turut Tergugat I secara hukum adalah Kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki prioritas untuk mendapatkan hak pelunasan jaminan Hak Tanggungan atas utang CV. Mulyo Mukti Mujur dari pada Penggugat,** terlebih faktanya Penggugat tidak memegang Hak Tanggungan dari objek jaminan Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (2) UU Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5

1) *Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang;*

2) *Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan;*

3) *Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan*

13. Bahwa faktanya, CV. Mulyo Mukti Mujur telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayarkan utangnya kepada Turut Tergugat I sesuai dengan waktu yang ditentukan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 183 tertanggal 30 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH. Notaris di Surabaya. Dimana atas kalalaian tersebut Turut Tergugat I telah memberikan peringatan kepada CV. Mulyo Mukti Mujur sebagaimana terbukti dari:



- a. Surat Turut Tergugat I tertanggal 4 Februari 2020, perihal: Surat Peringatan I;
 - b. Surat Turut Tergugat I tertanggal 17 Februari 2020, perihal: Surat Peringatan II;
 - c. Surat Turut Tergugat I tertanggal 3 Maret 2020, perihal: Surat Peringatan III,
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta dinyatakan bahwa : *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*
15. Bahwa dengan telah terbuktinya wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Mulyo Mukti Mujur terhadap Turut Tergugat I, sebagaimana telah diuraikan Turut Tergugat I di atas, maka sesuai UU Hak Tanggungan, Turut Tergugat I memiliki hak dan dasar hukum yang jelas untuk melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan (*in casu* SHGB 1174) melalui pelelangan umum serta menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi utang CV. Mulyo Mukti Mujur kepada Turut Tergugat I.
16. Bahwa prinsip pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas, sejalan dengan prinsip yang berlaku umum, yaitu "UTANG HARUS DILUNASI", yang menjadi dasar dan acuan bagi Turut Tergugat I, untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa.
17. Bahwa jika Turut Tergugat II melaksanakan hak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dihindari dengan pelunasan utang CV. Mulyo Mukti Mujur kepada Turut Tergugat I sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (5) UU Hak Tanggungan yang menyebutkan:
- "Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **dapat dihindarkan dengan pelunasan utang** yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."*
18. Berdasarkan fakta dan uraian di atas, dalil Penggugat yang meminta pengadilan menyatakan menghentikan proses lelang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Turut Tergugat I, adalah gugatan yang tidak berdasar. Sehingga, sudah seharusnya ditolak untuk seluruhnya.

19. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak Posita Gugatan angka 15 dan Petitum Gugatan angka 9 yang meminta peletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas SHGB 1174 yang sudah dibebankan Hak Tanggungan dan menjadi jaminan utang CV. Mulyo Mukti Mujur kepada Turut Tergugat I.

20. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung RI, halaman 79 sampai dengan halaman 83 menjelaskan, sebagai berikut:

"Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat (Conservatoir Beslag):

Dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barang miliknya untuk menghindari gugatan penggugat. Penyitaan dilakukan terhadap barang bergerak dan barang yang tidak bergerak milik Tergugat."

21. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, Bab 8 tentang Penyitaan, menyebutkan, sebagai berikut:

"Pengertian conservatoir beslag diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv, yaitu menyita barang debitur selama belum dijatuhkan putusan dengan tujuan agar barang tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi dengan jalan menjual barang sitaan."

Pasal 227 HIR:

"(1) Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya”.

Pasal 720 RV:

“Ketua raad van justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan isi gugatannya serta menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang bergerak dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang-barang bergerak debitur itu; ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya”.

22. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan doktrin diatas, maka permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan Penggugat terhadap SHGB 1174 adalah tidak tepat, karena Sita Jaminan hanya dapat diletakkan terhadap barang-barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Turut Tergugat I dengan maksud agar jika gugatan Penggugat dikabulkan dan Turut Tergugat I tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, objek Sita Jaminan dapat dimohonkan untuk dieksekusi guna memenuhi isi putusan tersebut, dan dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan harus didasarkan pada bukti-bukti bahwa Turut Tergugat I bermaksud mengalihkan barang-barang miliknya sendiri guna menghindari gugatan Penggugat.

23. Bahwa faktanya, yang dimohonkan Sita Jaminan oleh Penggugat adalah SHGB 1174 yang bukan milik Turut Tergugat I, melainkan milik Tergugat dan merupakan salah satu jaminan utang CV. Mulyo Mukti Mujur kepada Turut Tergugat I yang telah dibebankan Hak Tanggungan, dan **terhadap obyek yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan**. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

a. Putusan No.1850 K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan:

“Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan.”



b. Putusan No.419 K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan:

“Bahwa karena objek sita jaminan adalah objek yang sebelumnya sudah terpasang hak tanggungan, maka sita jaminan itu berstatus sita persamaan. Barang-barang yang sudah dibebani hak-hak kebendaan hanya dapat dikenakan sita persamaan.”

c. Putusan No.394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan:

“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag.”

24. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, jelas permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat tidak berlandaskan hukum, sehingga sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat.

25. Menanggapi dalil Penggugat pada posita 16 dan petitum 8 gugatannya, bahwa secara hukum permintaan agar putusan perkara dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) harus memenuhi ketentuan, sebagai berikut :

a. **Pasal 180 ayat (1) HIR**

“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan agar keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan”

b. **Pasal 191 ayat (1) RBg**

“Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusan meskipun ada perlawanan atau banding, jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan mempunyai kekuatan pembuktian atau karena sebelumnya



sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak bezit.”

c. **Pasal 54 Rv**

“Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintakan apabila:

1. *Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;*
2. *Putusan didasarkan atas surat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran tergugat (verstek); dan*
3. *Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding”.*

d. **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001**, yang intinya menyatakan bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

e. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978**, juga menegaskan kepada Ketua Pengadilan Negeri/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) Rbg telah terpenuhi, terkecuali hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindari. Dimana putusan tersebut sangat eksepsional sifatnya untuk dijatuhkan.

26. Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum tersebut diatas, maka dalil Penggugat mengenai permintaan pelaksanaan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) merupakan permintaan yang tidak berdasar dan



mengada-ngada sehingga sudah sepatutnya harus ditolak dan dikesampingkan.

27. Berdasarkan penjelasan diatas jelas bahwa Turut Tergugat I selaku pemegang Hak tanggungan adalah pihak yang berwenang dan dapat melakukan penjualan dimuka umum melalui lelang atas asset jaminan. Oleh karenanya sangatlah tidak beralasan apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk memohon kepada pengadilan untuk menunda lelang yang bahkan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Turut Tergugat I dalam Pokok Perkara tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk dapat memberikan Putusan dengan amarnya sebagai berikut:

I. **Dalam Eksepsi :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

II. **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*Ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya menyampaikan yang pada intinya merasa keberatan atas pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertipikat HGB Nomor 1174 terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Karah Kec. Jambangan Surabaya seluas 160 m² yang tercatat atas nama Daddy Himawan, SE (untuk selanjutnya disebut objek sengketa perkara a quo), karena menurut Penggugat objek sengketa perkara a quo tersebut diberikan Tergugat kepada Penggugat sebagai jaminan atas utang yang belum diselesaikan oleh Tergugat sesuai perjanjian Kerjasama dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat.

3. Bahwa Tergugat pada bulan Mei tahun 2018 menjaminkan objek sengketa perkara a quo kepada PT. Bank Shinhan Indonesia in casu Turut Tergugat I untuk fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat sesuai perjanjian kredit nomor 183 tanggal 30 Mei 2018.

4. Atas hal tersebut, Penggugat merasa keberatan sehingga menuntut agar obyek perkara tidak dilakukan lelang.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat tersebut, dikarenakan:

a. Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II telah memenuhi syarat dan dokumen yang lengkap sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disingkat PMK Pelaksanaan Lelang), sehingga pelaksanaan lelang tersebut sah dan berdasarkan hukum sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Bahwa Risalah Lelang yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT II tidak dapat dibatalkan dikarenakan pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dalam Pasal 31 PMK Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan";

c. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, maka seluruh dalil Penggugat yang diarahkan kepada TURUT TERGUGAT II haruslah dikesampingkan.

Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka TURUT TERGUGAT II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



DALAM EKSEPSI

Penggugat tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan a quo (Eksepsi Persona Standi in Judicio)

1. Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat, Penggugat membuat kesepakatan perjanjian utang dengan Tergugat, yang mana objek sengketa perkara a quo akan menjadi milik Penggugat apabila Tergugat tidak dapat membayar utang tersebut kepada Penggugat tanpa melibatkan TURUT TERGUGAT II. Dan atas perjanjian utang tersebut, Tergugat menyerahkan objek sengketa perkara a quo kepada Penggugat. sehingga tidak ada peristiwa hukum yang melibatkan TURUT TERGUGAT II atas perjanjian utang yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat.
2. Bahwa pada butir ke-4 dalil Gugatan Penggugat, Penggugat memberikan kepada Tergugat Sertifikat SHGB nomor 1174/Kel Karah untuk dijadikan jaminan kredit modal kerja Tergugat. Dikarenakan objek sengketa perkara a quo masih dimiliki oleh Tergugat, maka objek sengketa perkara a quo dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat, berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 183 tanggal 30 Mei 2018, yang telah diubah beberapa kali yaitu nomor : 097/V/AP/LGL/2019 tanggal 28 Mei 2019, nomor : 149/VIII/AP/LGL/2019 tanggal 20 Agustus 2019, nomor : 164/ADD/X/LGL/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dan dengan addendum nomor : 196/PPWK/XI/LGL.2019 tanggal 25 November 2019 atas objek sengketa perkara a quo telah dipasang hak tanggungan peringkat I (Pertama) oleh Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 3899/2018.
3. Bahwa dalam perjalanannya, Tergugat tidak dapat membayar utangnya/wanprestasi kepada Turut Tergugat I, dan guna melunasi utang Tergugat, Turut Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT II, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitur cedera janji/wanprestasi, Kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.
4. Bahwa sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi objek sengketa perkara a quo pada faktanya hak atas kepemilikan dari objek sengketa

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



perkara a quo bukan tercatat atas nama Penggugat melainkan tercatat atas nama Daddy Himawan, Sarjana Ekonomi (in casu Tergugat). Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum/legal standing untuk melakukan gugatan atas objek sengketa perkara a quo.

5. Bahwa Berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1504/10.01/2024-01 tanggal 17 Juli 2024 obyek sengketa sudah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang undang Hak Tanggungan dengan hasil obyek sengketa belum laku terjual.

6. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut:

(1) sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

7. Berdasarkan hal tersebut di atas, dikarenakan objek sengketa perkara a quo tercatat atas nama Daddy Himawan, Sarjana Ekonomi (in casu Tergugat). Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum/legal standing atas objek sengketa perkara a quo.

8. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas sudah sangat jelas, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum/legal standing untuk mengakui kepemilikan hak atas objek sengketa dimaksud, sehingga gugatan Penggugat khususnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum.

1. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, diketahui bahwa telah terjadi hubungan hukum dalam bentuk perjanjian utang antara Penggugat dengan Tergugat dimana atas perjanjian utang tersebut, objek sengketa perkara a quo akan menjadi milik Penggugat apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan utangnya kepada Penggugat. Namun pada faktanya objek sengketa perkara a quo telah dijamin oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I atas fasilitas kredit yang di terima oleh Tergugat.

2. Bahwa terkait dengan hal tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat meminta pertanggungjawaban hanya kepada Tergugat selaku pihak yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, tanpa melibatkan TURUT TERGUGAT II dalam perkara ini, sehingga Penggugat telah salah dalam



mengajukan upaya hukum a quo, terlebih menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo karena kapasitas TURUT TERGUGAT II hanya menjalankan kewajiban hukumnya sebagai perantara dalam melaksanakan lelang berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. 084/BSI-SAM/SBY-PL/V/2024 tertanggal 22 Mei 2024 dari PT. Bank Shinhan Indonesia (in casu Turut Tergugat I) yang mana Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagai Debitur dari Turut Tergugat I, dan untuk melunasi utang Tergugat, Turut Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Turut Tergugat II atas objek sengketa perkara a quo yang diserahkan Tergugat sebagai jaminan kredit.

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dikarenakan TURUT TERGUGAT II hanya menjalankan kewajiban hukumnya atas permohonan yang diajukan oleh Turut Tergugat I, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error in Persona)

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menarik TURUT TERGUGAT II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara a quo.

2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TURUT TERGUGAT II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku pemohon lelang adalah berdasarkan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa telah diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan huruf m PMK No.122 Tahun 2023 (PMK Lelang) 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

(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.”

4. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

- a. Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang; Para Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;
- b. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.

5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak", sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

6. 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 KPKNL Surabaya sebagai pihak TURUT TERGUGAT II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

7. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Surabaya 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 Majelis Hakim menyatakan dalil Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Halaman 29 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Eksepsi Turut Tergugat II Harus Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A quo

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam gugatannya memasukkan TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga cukup beralasan hukum bagi TURUT TERGUGAT II untuk memohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.
2. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 2 dalam surat gugatannya, Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan angsuran berupa keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) setiap bulan dan jaminan berupa SHGB No 1174/Kel. Karah. Yang mana perjanjian Kerjasama penanaman modal, keperluan pembiayaan pengadaan material bangunan, dan pembangunan rumah 2 lantai tersebut yang dibuat dibawah tangan.
3. Bahwa mendasari uraian pada angka 2 tersebut, maka TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai kepentingan, kewenangan maupun tanggung jawab atas peristiwa hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, dikarenakan peristiwa hukum tersebut terjadi dikarenakan adanya cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat. Dan perjanjian utang tersebut dibuat dibawah tangan tanpa ada ketelibatan pihak manapun selain Tergugat dan Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dikarenakan TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai kepentingan, dan TURUT TERGUGAT II bukan merupakan pihak dalam perjanjian yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat, maka Penggugat telah keliru melibatkan TURUT TERGUGAT II dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap TURUT TERGUGAT II harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), dan mohon KIRANYA TURUT TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan Tergugat telah mempunyai utang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan angsuran berupa keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta)

Halaman 30 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



setiap bulan dan jaminan berupa SHGB No 1174/Kel. Karah. Yang mana perjanjian Kerjasama penanaman modal, keperluan pembiayaan pengadaan material bangunan, dan pembangunan rumah 2 lantai tersebut yang dibuat dibawah tangan, yang salah satu isi dari perjanjian tersebut apabila Tergugat tidak bisa membayar utangnya kepada Penggugat, maka tanah milik Tergugat akan menjadi milik Penggugat, akan tetapi objek sengketa perkara a quo tidak pernah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat.

2. Bahwa TURUT TERGUGAT II jelaskan, objek sengketa perkara a quo saat ini tercatat atas nama Tergugat. Penggugat yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan objek sengketa perkara a quo, malah mengajukan gugatan ke badan peradilan guna meminta objek sengketa perkara a quo yang saat ini tercatat atas nama Tergugat sudah dilaksanakan lelang Hak Tanggungan untuk dibatalkan pelaksanaan lelangnya dan hak atas kepemilikan dari objek sengketa perkara a quo menjadi milik Penggugat, di mana dalil tersebut merupakan dalil yang illusioner, dikarenakan Penggugat tidak mempunyai kewenangan dalam penguasaan kepemilikan hak atas tanah bangunan tersebut.

3. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat sangatlah tidak masuk akal dan mengada-ada dan merupakan dalil yang illusioner, karena dalil gugatan Penggugat disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (obscuur libel) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT II akan menanggapi gugatan Penggugat a quo dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Debitor i.c. Tergugat Telah Wanprestasi

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 debitor i.c. Tergugat.

Halaman 31 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui para pihak dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 183 tanggal 30 Mei 2018, yang telah diubah beberapa kali yaitu nomor : 097/V/AP/LGL/2019 tanggal 28 Mei 2019, nomor: 149/VIII/AP/LGL/2019 tanggal 20 Agustus 2019, nomor: 164/ADD/X/LGL/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dan dengan addendum nomor : 196/PPWK/XI/LGL.2019 tanggal 25 November 2019 adalah Tergugat selaku Debitur dan PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I selaku Kreditur dengan barang jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan.
 - c. Bahwa atas kredit Tergugat telah dilakukan restrukturisasi pada tahun 2019 namun sampai jatuh temponya Tergugat belum bisa melunasi kredit tersebut dan mejadi macet.
 - d. Bahwa PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I telah memberikan surat peringatan ke-1 sampai dengan ke-3 kepada Tergugat, hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji/ wanprestasi atas Perjanjian Kredit a quo, dan oleh karenanya PT. Bank Shinhan Indonesia berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang debitur sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat selaku debitur dan penjamin yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.
 - e. Bahwa untuk PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I telah menyatakan Tergugat telah wanprestasi dalam Surat Pernyataan Nomor 085/BSI-SAM/SBY-PL/V2024 tanggal 22 Mei 2024. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat nyata tak terbantahkan apabila Tergugat telah wanprestasi.
2. Pelaksanaan Lelang Atas Objek Jaminan Kredit Telah Sesuai Ketentuan
- a. Bahwa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat HGB Nomor 1174 Kel. Karah Kec. Jambangan Surabaya seluas 160 m² yang tercatat atas nama Daddy Himawan, SE merupakan salah satu barang jaminan kredit Tergugat pada PT. Bank Shinhan Indonesia dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 3899/2018 tanggal 08 Agustus 2018 dan APHT Nomor 448/2018 tanggal 28 Juni 2018.
 - b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang

Halaman 32 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



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 in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas Perjanjian Kredit a quo, maka PT. Bank Shinhan Indonesia selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

d. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT 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 peraturan Hukum Acara Perdata.

e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek jaminan kredit kepada TURUT TERGUGAT II sebagaimana dalam surat permohonan Nomor 084/BSI-SAM/SBY-PLV/2024 tanggal 22 Mei 2024 yang telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sesuai jenisnya.

f. Bahwa sesuai Pasal 25 PMK 122 Tahun 2023 "Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka TURUT TERGUGAT II menetapkan jadwal pelaksanaan sebagaimana dalam suratnya Nomor: S-3012/KNL.1001/2024 tanggal 4 Junii 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang a.n. CV Mulyo Mukti Mujur.

g. Atas penetapan jadwal lelang tersebut PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I menindaklanjuti dengan mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui SelebaranLelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 11 Juni 2024 Surat Kabar Harian Memorandum pada tanggal 26 Juni 2024, serta memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur sebagaimana dalam surat Nomor:

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

098/BSI-SAM/SBY-PL/VI/2024 tanggal 11 Juni 2024, dan 121/BSI-SAM/SBY-PL/VII/2024 tanggal 05 Februari 2024.

h. Bahwa untuk keperluan lelang Kantor Pertanahan Surabaya I telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 35960/2024 tanggal 11 Juli 2024 yang terdapat catatan telah dibebani Hak Tanggungan Nomor: 3899/2018 tanggal 08 Agustus 2018 Peringkat I di PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I. Fakta ini menunjukkan PT. Bank Shinhan i.c. Turut Tergugat I Indonesia mempunyai hak untuk menjual objek yang diikat dengan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi untuk diambil pelunasan hutangnya.

i. Bahwa objek jaminan kredit telah dilaksanakan umum lelang, dengan perantara Turut Tergugat II dan lelang atas objek jaminan tanah dan bangunan Sertipikat HGB Nomor 1174 Kel. Karah Kec. Jambangan Surabaya seluas 160 m² yang tercatat atas nama Daddy Himawan, SE pada tanggal 7 Juli 2024 tidak laku terjual pada Pembeli Lelang sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Lelang berupa Risalah Lelang Nomor 318/10.01/2024-01.

j. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek jaminan kredit telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat dan Turut Tergugat I, oleh karenanya, dalil petitum serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek jaminan kredit adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

3. Menolak Permintaan Sita Jaminan Terhadap Objek Perkara

a. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 11 gugatannya yang memohon kepada majelis Hakim agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek perkara.

b. Bahwa permohonan Penggugat untuk dilakukan sita jaminan (consevatoir beslag) atas objek perkara harus ditolak, karena tidak sesuai ketentuan Pasal 217 ayat (1) HIR. Sesuai ketentuan, sita jaminan dilakukan untuk menjamin hak orang yang memasukkan permintaan. Pihak yang dimaksud dalam Pasal 217 ayat (1) HIR adalah Pihak yang memiliki piutang (Kreditor) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



(debitor). Sedangkan hak yang dimaksudkan pada pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan.

c. Bahwa tujuan sita jaminan adalah untuk menjaga hak kreditur, bukan menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh Penggugat tidak relevan dalam perkara a quo, sehingga harus di tolak.

4. Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Tidak Berdasarkan Hukum

a. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada posita angka 15 gugatannya, yang pada pokoknya memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi.

b. Bahwa hal tersebut jelas bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisional, bahwa tuntutan putusan serta merta tidak bisa hanya didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat dan memberikan petunjuk kepada peradilan dibawahnya agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya.....dst;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- e. Dikabulkannya tuntutan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang jelas tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332Rv;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- g. Pokok sengketa mengenai Bezitrecht.



- c. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dengan tegas disebutkan "setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
- d. Bahwa dikarenakan tidak satu pun ketentuan dalam SEMA tersebut dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah ditolak.
5. 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 Tergugat, mengetahui dan memahami akibat hukum dari menjadi penjamin atau menyetujui menjadi penjamin terhadap kredit Tergugat, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian kredit antara Tergugat dengan PT. Bank Shinhan Indonesia i.c. Turut Tergugat I.
- c. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui bahwa Tergugat tidak dapat membayar kewajiban utang Tergugat kepada Turut Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit a quo, maka sepatutnya Tergugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara a quo sebagai barang jaminan utang kepada Turut Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan dengan perantara TURUT TERGUGAT II adalah sah dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1504/10.01/2024-01 tanggal 17 Juli 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT III, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat lainnya atas tanah :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1174/Kelurahan Karah.
3. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada TURUT TERGUGAT III adalah Kabur (Obscur Libel), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
 - Kapasitas TURUT TERGUGAT III adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan Wanprestasi, sehingga tidak ada alasan bagi

Halaman 37 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Penggugat untuk menjadikan TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara a quo.

- Di dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara runtut dan jelas kesalahan TURUT TERGUGAT III sehingga pihak Penggugat menjadikan TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara ini.

- Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan kepada TURUT TERGUGAT III, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa, Berdasarkan hal - hal tersebut diatas TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada TURUT TERGUGAT III adalah Kabur (Obscuur Libel).

DALAM POKOK PERKARA

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

2. Bahwa, dari Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 1174/Kelurahan Karah, dapat diketahui antara lain :

- Pemegang Hak tercatat : Daddy Himawan, Sarjana Ekonomi.

Adanya catatan antara lain :

- HAK TANGGUNGAN Nomor 03899/2018 Peringkat Pertama APHT PPAT Agnes Ninik Mutiara Widjaja Nomor 448/2018 Tanggal 28/6/2018 untuk kepentingan PT. Bank Shinhan Indonesia di Jakarta Selatan.

3. Bahwa, Terhadap Petitum Gugatan Penggugat angka 5 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk

Halaman 38 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



menghukum Turut Tergugat III untuk tidak melaksanakan proses balik nama kepada pihak ketiga sebelum perkara aquo memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Turut Tergugat III sampaikan bahwa petitum tersebut akan bertentangan dengan ketentuan yang ada pada Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan perkara tidak ada perintah status quo atau sita, pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan dengan dilengkapi surat pernyataan yang dibuat oleh pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan hak atau pihak debitur dan kreditur dalam hal pembebanan hak atau surat izin ketua pengadilan negeri setempat".

Sehingga dengan Petitum Gugatan Penggugat angka 5 yang tidak menyebutkan subyek hak dari pemegang hak atas tanah aquo maka sudah selayaknya Petitum tersebut haruslah ditolak

4. Bahwa, Terhadap Petitum Gugatan Penggugat angka 9 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek aquo, maka TURUT TERGUGAT III sampaikan bahwa Berdasarkan Pasal 34 ayat (1) Peraturan menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang tata Cara Blokir dan Sita menyatakan bahwa "Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang :

- a. merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. dibebani hak tanggungan; atau
- c. telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 349 K/Pdt/1984 yang menyatakan barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat di blokir atau dikenakan sita.

Sehingga dengan Petitum Gugatan Penggugat angka 9 yang tidak menyebutkan subyek hak dari pemegang hak atas tanah aquo maka sudah selayaknya Petitum tersebut haruslah ditolak

5. Bahwa, Terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh TURUT TERGUGAT III mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya

6. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT III seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban TURUT TERGUGAT III seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT III seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT III tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik, demikian halnya Tergugat dan Para Turut Tergugat juga menyampaikan duplik, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara persidangan dianggap tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisir sebagai berikut :

1. Fotocopy Perjanjian Kerjasama tanggal 03 Januari 2018 antara Adi Sujarwo dengan Daddy Himawan SE bukti P-1;

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/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)



2. Fotocopy Permohonan dicatat adanya Blokir perkara terhadap SHGB No. 1174 atas nama Daddy Himawan SE bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB No. 1174 atas nama Daddy Himawan SE bukti P-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata untuk bukti P-3 tidak ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti selebihnya sesuai dengan aslinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat melalui Kuasanya mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup yaitu:

1. Fotocopy Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat tanggal 03 Januari 2018, terkait pemberian modal usaha pengadaan material bangunan bukti T-1;
2. Fotocopy Kwitansi pembayaran sebagian modal usaha Penggugat, tanggal 23 Febuari 2023 bukti T-2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174 bukti T-3;
4. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor : 183 yang dibuat tanggal 30 Mei 2018 bukti T-4;
5. Fotocopy Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor: 196/PPWK/XI/LGL/2019 tanggal 25 November 2019 bukti T-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 145/BSI-REM/SBY-PL/IX/2020 tanggal 16 September 2020 dari Bank Shinhan yang ditujukan kepada Tergugat bukti T-6;
7. Fotocopy Selebaran Pengumuman Lelang Pertama tanggal 14 September 2020 atas obyek jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174 bukti T-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata untuk bukti T-3 , bukti T-4, bukti T-5, bukti T-6 dan bukti T-7 tidak ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti selebihnya sesuai dengan aslinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup yaitu:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 183 tertanggal 30 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH. Notaris di Surabaya Bukti TT.I-1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan Hutang No. 097/V/AP/LGL/2019 tertanggal 28 Mei 2019 Bukti TT.I-2
3. Fotocopy Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan Hutang No. 149/VIII/AP/LGL/2019 tertanggal 20 Agustus 2019 Bukti TT.I-3
4. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit No.164/ADD/X/LGL/2019 tertanggal 3 Oktober 2019 Bukti TT.I-4
5. Fotocopy Perjanjian Perpanjangan jangka Waktu Kredit No. 196/PPWK/X/LGL/2019 tertanggal 25 November Bukti TT.I-5
6. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1174 SuratUkur No. 522/Karah/2013 tanggal 10-04-2013, Luas 160 M2 terletak di Kelurahan Karah, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Daddy Himawan, Sarjana Ekonomi; Bukti TT.1-6
7. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 3899/2018 tertanggal 8 Agustus 2018 yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan(SHGB) No. 1174 atas nama Pemegang Hak PT. BANK SHINHAN INDONESIA berkedudukan di Jakarta Selatan dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 448/2018 tertanggal 28 Juni 2018 dibuat dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, S.H., Notaris di kota Surabaya Bukti TT.I-7
8. Fotocopy Surat Turut Tergugat INo. 013/BSI-SDA/MKT/II/2020 tertanggal 4 Februari 2020 perihal: Surat Peringatan 1 ditujukan kepada MULYO MUKTI MUJUR (Debitur dari TT I / PT. Bank Shinhan Indonesia) Bukti TT.I - 8
9. Fotocopy Surat Turut Tergugat 1 No. 111/BSI-REM/HO-SP/II/2020 tertanggal 17 Februari 2020Bukti TT.I-9 perihal: Surat Peringatan IIditujukan kepada MULYO MUKTI MUJUR (Debitur dari TT I / PT. Bank Shinhan Indonesia) Bukti TT.I-9
10. Fotocopy Surat Turut Tergugat I tertanggal 03 Maret 2020 perihal: Surat Peringatan III No. 133/BSI-REM/HO-SP/III/2020 ditujukan kepada CV. MULYO MUKTI MUJUR (Debitur dari TT 1 / PT. Bank Shinhan Indonesia) Bukti TT.I-10

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata untuk bukti TT.I-8, bukti TT.I-8 dan bukti TT.I-10 tidak

Halaman 42 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti selebihnya sesuai dengan aslinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup yaitu:

1. Fotocopy Surat Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II Nomor 084/BSI-SAM/SBY-PL/V/2024 tanggal 22 Mei 2024 hal Permohonan Lelang Melalui Internet dan Permohonan Pengantar SKPT. Bukti TT.II-1;
2. Fotocopy Surat Turut Tergugat II No. S-3012/KNL.1001/2024 tanggal 4 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang a.n. CV Mulyo Mukti Mujur. Bukti TT.II-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Turut Tergugat I No. 085/BSI-SAM/SBY-PL/V/2024 tanggal 22 Mei 2024. Bukti TT.II-3;
4. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) No. 0135/BSI-SDA/MKT/II/2020 tanggal 4 Februari 2020 yang ditujukan kepada CV Mulyo Mukti Mujur. Bukti TT.II-4;
5. Fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) No. 111/BSI-REM/HO-SP/II/2020 tanggal 17 Februari 2020 yang ditujukan kepada CV Mulyo Mukti Mujur Bukti TT.II-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) No. 133/BSI-REM/HO-SP/III/2020 tanggal 03 Maret 2020 yang ditujukan kepada CV Mulyo Mukti Mujur Bukti TT.II-6;
7. Fotocopy Risalah Lelang No. 1504/10.01/2024-01 tanggal 17 Juli 2024. Bukti TT.II-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.35960/2024 tanggal 11 Juli 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Bukti TT.II-8;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3899/2018 Bukti TT.II-9;
10. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 448/2018 tanggal 28 Juni 2018. Bukti TT.II-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata untuk bukti TT.II-4, bukti TT.II-5, dan bukti TT.II-6 tidak ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti selebihnya sesuai dengan aslinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat III melalui Kuasanya mengajukan bukti tertulis berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup yaitu:

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/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

1. Fotocopy Tangkaplayar atau Screenshot pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) atas buku Tanah hak Guna Bangunan No. 1174/Ke. Karah Luas 160 M² atas nama Daddy Himawan SE . Bukti TT.III-1

Menimbang, bahwa bukti tersebut setelah dicocokkan berupa copy dari *printout*, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa para pihak tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Para Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai *perbuatan wanprestasi* ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok gugatan Penggugat *a quo*, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut sebagaimana berikut ini;

Eksepsi Dari Tergugat;

- **Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak;**

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan, hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat I adalah adanya perjanjian kredit pembiayaan modal kerja berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 183 tanggal 30 Mei 2018, dimana CV MULYO MUKTI MUJUR sebagai Debitur dari Turut Tergugat I, untuk menjamin hutang pada Turut Tergugat I tersebut, Tergugat menjaminkan obyek berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1174, atas nama DADDY HIMAWAN, S.E. dan telah dipasang hak tanggungan oleh Turut Tergugat I



Bahwa, oleh karena CV MULYO MUKTI MUJUR tidak dimasukkan sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari dalil gugatan Penggugat, yang menjadi pokok gugatannya adalah mengenai perbuatan Tergugat yang ingkar janji (*wanprestasi*) dalam perjanjian kerjasama tanggal 3 Januari 2018 antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pokok gugatan *a quo* tanpa mengikutsertakan CV MULYO MUKTI MUJUR yang menjadi debitor dari Turut Tergugat I dalam perkara ini, tidak merupakan gugatan kurang pihak, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

Eksepsi Dari Turut Tergugat I

- **Eksepsi Diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*), yakni Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Legalitas Untuk Menggugat Turut Tergugat I.**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adalah adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan pihak yang digugat (*in casu* Turut Tergugat I), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh Penggugat dan wajib dibuktikan Penggugat dalam surat Gugatannya.

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.

Bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan: "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

Bahwa, memperhatikan gugatan Penggugat, diketahui pada intinya menyatakan Penggugat dan Tergugat terlibat dalam Perjanjian Kerja dengan jaminan pekerjaan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 160m² sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1174 atas nama Daddy Himawan, SE. (*in casu* Tergugat) dan Penggugat;



Bahwa, berdasarkan Posita Gugatan Penggugat angka 1, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa **Perjanjian Kerjasama tanggal 3 Januari 2018** adalah **dibuat atas kesepakatan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat**, sedangkan Turut Tergugat I tidak menjadi pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 3 Januari 2018 tersebut.

Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti **Perjanjian Kerjasama tanggal 3 Januari 2018 hanya mengikat antara Penggugat dan Tergugat** (*vide* Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdato jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato) sehingga perbuatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum dan *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip perjanjian yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdato.

Bahwa, Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat karena tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, baik hubungan yang timbul dari perikatan maupun hubungan hukum yang timbul karena undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari isi dari gugatan Penggugat, pada pokoknya adalah adanya perbuatan ingkar janji (*waprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat terhadap isi dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 3 Januari 2018, dimana selanjutnya diuraikan dalam surat gugatan jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan telah dijadikan jaminan kredit perbankan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I dan kemudian jaminan SHGB 1174 tersebut diajukan pelelangan kepada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian gugatan Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim Penggugat mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengikutsertakan Turut Tergugat I (*in casu* PT Bank Shinhan Kantor Cabang Bukit Darma) dalam gugatannya, oleh karenanya Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengikutsertakan Turut Tergugat I dalam gugatannya, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

- **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan pada faktanya hubungan hukum yang terjadi adalah antara Turut Tergugat I dengan salah satu debitur Turut Tergugat I yaitu CV. Mulyo Mukti Mujur sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 183 tertanggal 30 Mei 2018



Bahwa, adapun kedudukan Tergugat dalam hubungan perjanjian kredit antara Turut Tergugat I dengan CV. Mulyo Mukti Mujur hanyalah sebagai penjamin kredit CV. Mulyo Mukti Mujur ***dimana*** Tergugat memberikan assetnya sebagai jaminan yaitu Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. No.1174/Kelurahan Karah yang tercatat atas nama Daddy Himawan;

Bahwa, dari keterangan di atas, jelas gugatan Penggugat telah masuk dalam klasifikasi *Plurium Litis Consortium* karena kurang pihak sehingga tidak memenuhi persyaratan formil gugatan.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Turut Tergugat I tersebut, menurut Majelis karena diajukan dengan dalil yang sama dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan telah dipertimbangkan serta telah dinyatakan tidak beralasan hukum, maka dengan alasan yang sama eksepsi dari Turut Tergugat I tersebut juga harus ditolak;

Eksepsi Dari Turut Tergugat II

- **Eksepsi Penggugat tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan a quo (Eksepsi Persona Standi in Judicio)**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendalilkan di dalam gugatan Penggugat, Penggugat membuat kesepakatan perjanjian utang dengan Tergugat, yang mana objek sengketa perkara a quo akan menjadi milik Penggugat apabila Tergugat tidak dapat membayar utang tersebut kepada Penggugat tanpa melibatkan Turut Tergugat II. Dan atas perjanjian utang tersebut, Tergugat menyerahkan objek sengketa perkara a quo kepada Penggugat. sehingga tidak ada peristiwa hukum yang melibatkan Turut Tergugat II atas perjanjian utang yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa, pada butir ke-4 dalil Gugatan, Penggugat memberikan kepada Tergugat Sertifikat SHGB nomor 1174/Kel Karah untuk dijadikan jaminan kredit modal kerja Tergugat. Dikarenakan objek sengketa perkara a quo masih dimiliki oleh Tergugat, maka objek sengketa perkara a quo dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat, berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 183 tanggal 30 Mei 2018, atas objek sengketa perkara a quo telah dipasang hak tanggungan peringkat I (Pertama) oleh Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 3899/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dalam perjalanannya, Tergugat tidak dapat membayar utangnya/wanprestasi kepada Turut Tergugat I, dan guna melunasi utang Tergugat, Turut Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT II, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitur cedera janji/wanprestasi, Kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.

Bahwa, objek sengketa perkara a quo pada faktanya bukan tercatat atas nama Penggugat melainkan tercatat atas nama Daddy Himawan, Sarjana Ekonomi (in casu Tergugat). Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum/legal standing untuk melakukan gugatan atas objek sengketa perkara a quo.

Bahwa, berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1504/10.01/2024-01 tanggal 17 Juli 2024 obyek sengketa sudah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang undang Hak Tanggungan dengan hasil obyek sengketa belum laku terjual.

Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, dikarenakan objek sengketa perkara a quo tercatat atas nama Daddy Himawan, Sarjana Ekonomi (in casu Tergugat). Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum/legal standing atas objek sengketa perkara a quo.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi di atas, menurut Majelis gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II (KPKNL Surabaya) adalah bukan merupakan pelanggaran atas *Legal Standing* oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II, oleh karena dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan peristiwa adanya hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1174 atas nama Daddy Himawan,SE (in casu Tergugat), yang mana jaminan tersebut telah dijadikan jaminan kredit perbankan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I (in casu PT Bank Shinhan Kantor Cabang Bukit Darmo) dan kemudian telah diajukan untuk dilakukan pelelangan dalam hal ini oleh Turut Tergugat II (in casu KPKNL Surabaya);

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian gugatan Penggugat tersebut Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengikutsertakan

Halaman 48 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat II dalam gugatannya, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

- **Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum.**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendalilkan sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, diketahui telah terjadi hubungan hukum dalam bentuk perjanjian utang antara Penggugat dengan Tergugat dimana atas perjanjian utang tersebut, objek sengketa perkara a quo akan menjadi milik Penggugat apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan utangnya kepada Penggugat. Namun pada faktanya objek sengketa perkara a quo telah dijamin oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I atas fasilitas kredit yang di terima oleh Tergugat.

Bahwa, maka seharusnya Penggugat meminta pertanggungjawaban hanya kepada Tergugat selaku pihak yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, tanpa melibatkan Turut Tergugat II dalam perkara ini, sehingga Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum a quo;

Bahwa, Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo karena kapasitas Turut Tergugat II hanya menjalankan kewajiban hukumnya sebagai perantara dalam melaksanakan lelang berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. 084/BSI-SAM/SBY-PL/V/2024 tertanggal 22 Mei 2024 dari PT. Bank Shinhan Indonesia (in casu Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini menurut Majelis, Penggugat tidak salah mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II berdasar alasan sebagaimana yang telah dipertimbangkan mengenai kapasitas Penggugat (*legal standing*) dalam kedudukannya untuk mengajukan upaya hukum melalui suatu gugatan sebagaimana yang diajukan termasuk terhadap Turut Tergugat II, sehingga alasan eksepsi tersebut juga haruslah ditolak;

- **Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error in Persona)**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendalilkan dalam gugatannya, Penggugat menarik Turut Tergugat II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara a quo.

Bahwa, dasar hukum yang berlaku pada saat TURUT TERGUGAT II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku pemohon lelang adalah berdasarkan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan huruf m PMK No.122 Tahun 2023 (PMK Lelang);

Bahwa, ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak;

Bahwa, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak", sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

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 KPKNL Surabaya sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim Penggugat tidak salah mengikutsertakan Turut Tergugat II dalam gugatannya, sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya yaitu berdasarkan dalil gugatan Penggugat yaitu adanya peristiwa hukum dimana jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat berupa SHGB No.1174 yang telah dijamin oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I sebagai jaminan kredit perbankan telah diajukan pelelangan kepada Turut Tergugat II, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian kepada Penggugat, dan Penggugat menurut hukum memiliki hak untuk mempertahankan kepentingan hukumnya dengan mengajukan gugatan terhadap setiap pihak yang dipandang menimbulkan kerugian terhadap dirinya termasuk hak tersebut untuk menggugat Turut Tergugat II;

Halaman 50 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan di atas, gugatan Penggugat tidak salah pihak (error in persona), dan eksepsi ini juga harus ditolak;

- Eksepsi Turut Tergugat II Harus Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara Aquo.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendalilkan Penggugat telah keliru dalam gugatannya memasukkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga cukup beralasan hukum bagi Turut Tergugat II untuk memohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa, sebagaimana diakui oleh Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 2 dalam surat gugatannya, Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan angsuran berupa keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) setiap bulan dan jaminan berupa SHGB No 1174/Kel. Karah;

Bahwa, mendasari uraian pada angka 2 tersebut, maka Turut Tergugat II tidak mempunyai kepentingan, kewenangan maupun tanggung jawab atas peristiwa hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, dikarenakan peristiwa hukum tersebut terjadi dikarenakan adanya cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat. Dan perjanjian utang tersebut dibuat dibawah tangan tanpa ada ketelibatan pihak manapun selain Tergugat dan Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya dalam eksepsi *Legal Standing* (kedudukan hukum) adalah hak Penggugat mengajukan gugatan termasuk dengan menarik Turut Tergugat II dalam gugatannya berdasarkan peristiwa hukum yang didalilkan dalam gugatannya, maka berdasarkan alasan di atas, eksepsi ini harus ditolak;

- Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mendalilkan gugatan Penggugat pada intinya menyatakan Tergugat mempunyai utang kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan angsuran berupa keuntungan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) setiap bulan dan jaminan berupa SHGB No 1174/Kel. Karah.

Bahwa, Turut Tergugat II jelaskan, objek sengketa perkara a quo saat ini tercatat atas nama Tergugat. Penggugat yang sama sekali tidak ada

Halaman 51 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



hubungannya dengan objek sengketa perkara a quo, malah mengajukan gugatan ke badan peradilan guna meminta objek sengketa perkara a quo yang saat ini tercatat atas nama Tergugat sudah dilaksanakan lelang Hak Tanggungan untuk dibatalkan pelaksanaan lelangnya dan hak atas kepemilikan dari objek sengketa perkara a quo menjadi milik Penggugat, di mana dalil tersebut merupakan dalil yang illusioner, dikarenakan Penggugat tidak mempunyai kewenangan dalam penguasaan kepemilikan hak atas tanah bangunan tersebut.

Bahwa, dengan demikian dalil Penggugat sangatlah tidak masuk akal dan mengada-ada dan merupakan dalil yang illusioner, karena dalil gugatan Penggugat disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (obscuur libel) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil eksepsi ini yang menyatakan pada pokoknya gugatan Penggugat adalah dalil gugatan *ilisionir* maka menurut Majelis gugatan Penggugat adalah telah diajukan kepada para pihak dengan rangkaian peristiwa hukum sebagaimana yang telah dituangkan dalam gugatannya, sehingga isi gugatan yang demikian tidak kabur dan dalil eksepsi tersebut harus ditolak;

Eksepsi Dari Turut Tergugat III

- Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III mendalilkan dengan ditariknya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat lainnya atas tanah : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1174/Kelurahan Karah.

Bahwa, gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat III adalah Kabur (Obscuur Libel), dengan pertimbangan yuridis antara lain :

- Kapasitas Turut Tergugat III adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan Wanprestasi, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Turut Tergugat III sehingga pihak Penggugat menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini.
- Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan kepada Turut Tergugat III, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis sependapat dengan Turut Tergugat III karena gugatan Penggugat didasarkan atas perbuatan wanprestasi, akan tetapi dalam *posita* maupun dalam *petitum* gugatan diuraikan agar terhadap Turut Tergugat II menghentikan proses lelang jaminan berupa HGB No.1174 serta terhadap Turut Tergugat III agar tidak memproses balik nama SHGB No.1174 tersebut kepada pihak ketiga, namun dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas dan tegas perbuatan apa yang menjadi landasan Penggugat agar Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut untuk tidak melaksanakan tindakannya, apakah terdapat suatu perbuatan yang melanggar hukum atau perbuatan yang bukan kewenangannya, dan apa yang menjadi dasar hukum dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa karena apa yang dikemukakan di atas tidak didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka menurut Majelis gugatan Penggugat adalah termasuk *gugatan kabur (obscuur libel)*, sehingga berkaitan dengan alasan di atas eksepsi Turut Tergugat III beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkan eksepsi tentang gugatan Penggugat *kabur (obscuur libel)*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka pemeriksaan pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.860.000,-(delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2025 oleh kami, Toniwidjaya Hansberd Hilly, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ferdinand Marcus Leander, S.H., M.H. dan Ni Putu Sri Indayani, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 680/Pdt.G/2024/PN Sby tanggal 1 Juli 2024, Putusan tersebut pada hari, Senin tanggal 3 Februari 2025, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Ni Putu Sri Indayani, S.H., M.H. dan Moh Taufik Tatas Prihyantono S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh Achmad Fajarisman, S.Kom., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ni Putu Sri Indayani, S.H.,M.H.

Toniwidjaya Hansberd Hilly, S.H.

Moh Taufik Tatas Prihyantono S.H.

Panitera Pengganti,

Achmad Fajarisman, S.Kom., S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,-
- Biaya Proses (ATK) : Rp 150.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 610.000,-
- Biaya PNBP Panggilan:..... Rp 50.000,-
- Materai : Rp. 10.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 680/Pdt.G/2024/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

Jumlah. Rp. 860.000,-
(satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah)