



**PUTUSAN**

**Nomor 478/Pdt.G/2023/PN. Sby.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

- 1. PT. ANDARU ASTAMA INTERNASIONAL**, sebuah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas berkedudukan di Surabaya yang didirikan menurut hukum Indonesia melalui Akta Nomor 81 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Andaru Astama Internasional, tanggal 7 Pebruari 2019, Notaris Hj. Eva Fitri Sagitarina Notaris di Surabaya, telah memperoleh pengesahan pendirian badan hukum melalui Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Infonesia Nomor AHU-0008116.AH.01.01.TAHUN 2019 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT. Andaru Astama Internasional, tanggal 14 Pebruari 2019, berdasarkan Pasal 12 juncto Pasal 21 Akta tersebut diatas, dalam hal ini diwakili secara sah oleh Direktur Utama Perseroan : HARUM WULANSARI, S.H. lahir di Surabaya pada tanggal 15 April 1972, jenis kelamin perempuan, berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Klampis Semolo Barat VI/12 [120], RT. 001/RW. 010, Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat I** ;
- 2. HARMADI PRIHANTOKO, S.T.**, lahir di Surabaya pada tanggal 24 Maret 1971, jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Pumpungan 5/78, RT. 003, RW. 002, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut



sebagai : **Penggugat II** ;

**3. HARUM WULANSARI, S.H.** lahir di Surabaya pada tanggal 15 April 1972, jenis kelamin perempuan, berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Klampis Semolo Barat VI/12 [120], RT. 001/RW. 010, Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat III** ;

**4. HERU SETIAWAN, S.T. PAR.** lahir di Surabaya pada tanggal 03 September 1973, jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan wiraswasta, beralamat di Margahayu Raya Barat S.2 No. 70 RT.006. RW. 010, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat IV** ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **DEDY PURWOKO, S.H.** Advokat pada Kantor Hukum “**DEDY PURWOKO & REKAN**”, yang beralamat di Jl. Lemahputro No. 33 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 April 2023 ;

**L a w a n :**

**1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya Kaliasin**, beralamat di Jalan Jenderal Basuki Rahmat 122-138 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat** ;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG Surabaya**, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Tergugat I** ;

**3. PAULINE YUSTINA WIBOWO**, beralamat tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Tergugat II** ;  
Pengadilan Negeri tersebut ;  
Telah membaca berkas perkara ;



Telah memeriksa dan meneliti bukti surat ;

Telah mendengar segala sesuatunya yang terjadi di muka persidangan ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 02 April 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 23 Mei 2023 dibawah Nomor. 478/Pdt.G/2023/PN. Sby. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

#### **A. TENTANG KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA**

1. Bahwa antara **PENGUGAT I** dan **TERGUGAT** telah terikat dalam hubungan hokum pinjam meminjam dana, dimana **PENGUGAT** mendapatkan fasilitas kredit dari **TERGUGAT**;
2. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh **PENGUGAT I** dari **TERGUGAT** tersebut adalah berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V / 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1527, Luas Tanah 165 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 260/Menurpumpungan/2000, tanggal 28-01-2000;
3. Bahwa saat ini terhadap obyek jaminan kredit tersebut telah dilelang oleh **TERGUGAT** melalui **TURUT TERGUGAT I** dan sebagai pemenang lelang adalah **TURUT TERGUGAT II**;
4. Bahwa **TERGUGAT**, **TURUT TERGUGAT I**, dan **TURUT TERGUGAT II** berdomisili / bertempat tinggal di Surabaya;
5. Bahwa dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dinyatakan dengan tegas:  
*"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hokum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya";*
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kiranya gugatan **PARA PENGUGAT** kepada **TERGUGAT**, **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT**



**TERGUGAT II** merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan mengadili perkara;

**B. TENTANG ALASAN – ALASAN GUGATAN**

1. Bahwa antara **PENGGUGAT I** dan **TERGUGAT** telah terikat dalam hubungan hukum pinjam meminjam dana, dimana **PENGGUGAT I** mendapatkan fasilitas kredit dari **TERGUGAT** berupa fasilitas kredit Rekening Koran dengan plafond kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun;

2. Bahwa hubungan hukum antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT** tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian yang dibuat secara notariil di hadapan Maria Baroroh, S.H., Notaris di Surabaya pada tanggal 12 Juli 2019. Terhadap Salinan Akta Perjanjian dimaksud, sampai dengan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan ini, tidak mendapatkannya;

3. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT I** dari **TERGUGAT** tersebut adalah berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V / 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1527, Luas Tanah 165 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 260/Menurpumpungan/2000, tanggal 28-01-2000, tercatat atas nama 1. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum Wulansari, SH, 3. Heru Setiawan, STPar;

4. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, ditandatangani pula oleh **PENGGUGAT II**, **PENGGUGAT III** dan **PENGGUGAT IV**, selaku pemilik obyek agunan kredit;

5. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT I** dari **TERGUGAT** tersebut, **PENGGUGAT I** telah melaksanakan seluruh kewajibannya. Hal demikian ditandai dengan dilaksanakannya perpanjangan fasilitas kredit yang didapatkan oleh **PENGGUGAT I** dari **TERGUGAT**. Fasilitas kredit kedua (perpanjangan) ini untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, yakni akan berakhir pada bulan Juni 2021;

6. Bahwa selain perpanjangan fasilitas kredit tersebut, **TERGUGAT** juga menjanjikan penambahan plafond kredit, sehingga **PENGGUGAT I** telah menambah pekerjaan berupa proyek. Namun ketika perpanjangan fasilitas kredit dilaksanakan, ternyata **TERGUGAT** tidak menambah plafond



kredit kepada **PENGGUGAT I**. Atas kondisi tersebut, **PENGGUGAT I** mengalami kesulitan perputaran likuiditas keuangan perusahaan;

7. Bahwa pada masa kredit periode kedua, **PENGGUGAT I** mengalami kendala dalam memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT**, karena memasuki masa pandemi covid-19. Namun demikian **PENGGUGAT I** selalu berusaha untuk memenuhi kewajibannya semaksimal mungkin, termasuk melaksanakan pembayaran kewajiban kepada **TERGUGAT** pada bulan Desember 2021, setelah sebelumnya **PENGGUGAT I** menerima peringatan dari **TERGUGAT**;

8. Bahwa memasuki tahun 2022 kondisi yang di alami **PENGGUGAT I** semakin terpuruk, ditambah kondisi **PENGGUGAT III** mengalami positif covid-19, yang mengakibatkan tidak optimal dalam menjalankan kegiatan operasional **PENGGUGAT I**. Keinginan **PENGGUGAT I** untuk menyelesaikan kewajibannya kepada **TERGUGAT** juga terkendala karena tidak direalisasikan janji dari **TERGUGAT** untuk memberikan tambahan plafond fasilitas kredit kepada **PENGGUGAT I**;

9. Bahwa dari kondisi yang dialami oleh **PENGGUGAT I** tersebut, ternyata **TERGUGAT** tidak memberikan keringanan dan toleransi, bahkan **TERGUGAT** cenderung mengabaikan kondisi ekonomi negara dan ekonomi global sebagai dampak dari masa pandemi covid-19;

10. Bahwa ternyata **TERGUGAT** melaksanakan pelelangan atas obyek jaminan kredit. Hal demikian **PENGGUGAT I** ketahui dari adanya pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dikirimkan melalui aplikasi Whatsapp tertanggal 16 Februari 2022 dan tertanggal 01 September 2022;

11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek agunan kredit tersebut, **TERGUGAT** ternyata tidak memberikan Surat Pemberitahuan Lelang terlebih dahulu kepada **PENGGUGAT II, PENGGUGAT III** dan **PENGGUGAT IV** selaku pemilik obyek agunan kredit. Tindakan **TERGUGAT** tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, karena **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajiban hukumnya;

12. Bahwa dari perbuatan melanggar hukum **TERGUGAT** tersebut, maka pelaksanaan lelang hak tanggungan atas obyek agunan kredit tidak sah secara hukum;

13. Bahwa selain dari pada itu, didapatkan suatu keadaan atau fakta, **TERGUGAT** menjual obyek jaminan kredit melalui pelelangan dibawah harga pasar yang sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**. Dalam Pengumuman Pelaksanaan Pelelangan Hak Tanggungan tertanggal





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Februari 2022, **TERGUGAT** menjual melalui pelelangan atas obyek agunan kredit dengan harga limit sebesar Rp. 1.186.800.000,00 (satu milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah). Namun ternyata pada pelelangan atas obyek agunan kredit tersebut terjual dengan harga Rp. 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) pada saat pelaksanaan pelelangan tanggal 22 Desember 2022, dimana **TURUT TERGUGAT II** sebagai pemenang lelang;

14. Bahwa penurunan harga limit lelang atas obyek jaminan kredit tersebut jelas-jelas sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**. Penurunan yang sangat drastis pada tahun yang sama dari nilai harga limit lelang sebagaimana dimaksud dalam pengumuman pelelangan tertanggal 15 Februari 2022 sebesar Rp. 1.186.800.000,00 (satu milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) menjadi harga laku lelang sebesar Rp. 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) pada saat pelaksanaan pelelangan tanggal 22 Desember 2022 dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum, karena melanggar asas kepatutan;

15. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut di atas, maka sangatlah beralasan, berdasar ketentuan hukum yang berlaku dan nilai-nilai keadilan masyarakat yang masih merasakan dampak dari pandemi covid-19 apabila pelelangan obyek agunan kredit yang dilaksanakan oleh **TERGUGAT** dengan perantara **TURUT TERGUGAT I** dinyatakan tidak sah dan harusnya dinyatakan dibatalkan;

16. Bahwa dengan dinyatakan tidak sah dan dinyatakan batal pelaksanaan pelelangan atas obyek agunan kredit tersebut, maka segala bentuk perbuatan hukum yang timbul berdasarkan pelaksanaan lelang obyek agunan kredit, termasuk penerbitan Grose Risalah Lelang Nomor 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT I** yang menyatakan **TURUT TERGUGAT II** sebagai pemenang lelang turut pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

17. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya hak-hak **PARA PENGGUGAT** dari tindakan **TERGUGAT** yang demikian maka terdapat cukup alasan apabila selama proses hukum ini **PARA PENGGUGAT** mohon kepada Yang Mulai Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan provisi agar menunda pelaksanaan eksekusi riil atas obyek agunan kredit milik **PENGUGAT II, PENGUGAT III, dan PENGUGAT IV** berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di

Halaman 6 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V / 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya, sampai perkara ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

18. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, kiranya sangatlah berdasar dan beralasan apabila gugatan **PENGGUGAT** dapat dikabulkan untuk seluruhnya.

## C. TENTANG PETITUM GUGATAN

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang terurai tersebut di atas, **PARA PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

### I. Dalam Provisi

Menunda pelaksanaan eksekusi riil atas obyek agunan kredit milik **PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, dan PENGGUGAT IV** berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V / 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya, sampai perkara ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

### II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek agunan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V / 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1527, Luas Tanah 165 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 260/Menurpumpungan/2000, tanggal 28-01-2000, tercatat atas nama 1. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum Wulansari, SH, 3. Heru Setiawan, STPar, **TIDAK SAH**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Grose Risalah LelangN omor 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT I** cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hokum mengikat;
5. Menghukum **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
6. Membebankan biaya perkara kepada **TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**;

Dan/atau : Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex ae quo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan,

- Untuk **Penggugat** datang menghadap Kuasanya tersebut diatas,
- Untuk **Tergugat** datang menghadap dipersidangan Kuasanya bernama : ARIF TRI CAHYONO Dkk. Kepala Bagian Hukum kanwil BRI Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.7060/KC-IX/ADK/07/2023 tertanggal 24 Juli 2023;
- Untuk **Turut Tergugat I** datang menghadap dipersidangan Kuasanya bernama : KHOIRUL MUSLIHAH Dkk. Pelaksana pada KPKNL Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-383/MK.6/KN.7/2023 tertanggal 09 Juni 2023 dan Surat Tugas Nomor : ST-1930/KNL.1001/2023 tertanggal 8 Juni 2023 ;
- Untuk **Turut Tergugat II** datang menghadap dipersidangan Kuasanya bernama : DAVY HINDRANATA, S.H.MH. Dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2023 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan PERMA No : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum pemeriksaan perkara dimulai Ketua Majelis memerintahkan agar para pihak dapat menyelesaikan perkaranya dengan perdamaian, dan atas kesepakatan kedua pihak tersebut, Ketua Majelis telah menunjuk Sdr. I Ketut Suarta, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator, namun sesuai dengan Laporan Mediator tertanggal 30 Agustus 2023, upaya perdamaian dimaksud ternyata tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

### I. EKSEPSI I

Halaman 8 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pada posita dan petitum gugatan a quo Penggugat mendalilkan dan menuntut bahwa agar Majelis Hakim menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek agunan kredit berupa Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V/78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1527, Luas Tanah 165 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 260/Menurpumpungan/2000, tanggal 28 Januari 2000, tercatat atas nama 1. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum ulansari, SH, 3. Heru Setiawan, STPar Tidak Sah, Menyatakan Grosse Risalah Lelang Nomor 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
2. Bahwa Yang harus Penggugat pahami adalah SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Partelah diserahkan oleh Para Pemiliktersebut kepada Tergugat sebagai agunan kreditdan diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :  
Sertifikat Hak Tanggungan No. 139/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 472/2019 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 465/2019 tanggal 4 Desember 2019 yang ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH.
3. Bahwa Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggunganmengatur bahwa :  
Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa Kemudian sesuai dengan Pasal SesuaiPasal 10 ayat (2) dan

Halaman 9 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 15 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan Notaris tersebut di atas.

Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT/Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

5. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 139/2020 seharusnya juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

6. Bahwa Dengan diikatnya SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par dengan Hak Tanggungan maka menjadikan status Tergugat sebagai Kreditur preferent/kreditur yang diutamakan dan memberikan kewenangan bagi Tergugat untuk mengajukan lelang terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par baik parate maupun fiat eksekusi apabila debitur atas nama PT. Aandaru Astama Internasional selaku debitur wanprestasi.

Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT/Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. Dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

7. Bahwa Dengan tidak diikutsertakannya PPAT/Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Para Penggugat merupakan **Gugatan yang Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**.

**MAK** Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung  
**A :** RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;

Halaman 10 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

## II. EKSEPSI II

### **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURE LIBEL*)**

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tanpa ada dasar hukum yang jelas serta membuat *fundamentum petendi* yang mengada-ada tanpa peristiwa dengan perbuatan hukum yang konkrit serta penjelasan dengan bukti-bukti yang valid.
2. Bahwa **Pada petitum gugatan a quo Para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek agunan kredit berupa Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V/78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1527, Luas Tanah 165 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 260/Menurpumpungan/2000, tanggal 28 Januari 2000, tercatat atas nama 1. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum ulansari, SH, 3. Heru Setiawan, STPar Tidak Sah, Menyatakan Grosse Risalah Lelang Nomor 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Namun pada perkara a quo Para Penggugat secara kontradiktif juga menuntut agar Majelis Hakim menyatakan menunda pelaksanaan riil atas obyek agunan kredit milik Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V/78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya sampai perkara ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.**
3. Bahwa Tuntutan-tuntutan yang disampaikan Para Penggugat pada gugatan a quo diatas sangat tidak relevan dan kontradiktif karena Para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim



menyatakan agar lelang atas SHM No.1527/Menur Pumpungan tidak sah berikut beserta risalah lelang yang cacat dan tidak memounyai kekuatan hukum mengikat, namun disisi lain Para Penggugat juga menuntut agar Majelis Hakim menyatakan agar menunda pelaksanaan riil atas obyek agunan kredit milik Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV, sampai perkara ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap sehingga tidak jelas apa sebenarnya apa yang dituntut oleh Para Penggugat ????

Dengan melihat konstruksi gugatan Para Penggugat seperti itu terlihat jelas bahwasannya gugatan Para Penggugat terkesan hanya asal menggugat dengan mencari pembenaran dan alasan yang dibuat- buat tanpa dasar hukum atau acuan hukum yang jelas, **sehingga gugatan yang tidak berdasar tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

**MAKA: Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, gugatan Para Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.**

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. 1 Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon  
2 dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
- 33 3 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
3. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Para Penggugat, tampak  
4 bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta -
- 5 fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa Terdapat hubungan hukum berupa hutang piutang antara
- 6 PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I selaku debitur yang diwakili oleh Harmadi Prihantoko, ST/Penggugat II bertindak selaku Direktur Perseroan dan Harum Wulansari, SH bertindak selaku Direktur Utama Perseroan dengan Tergugat selaku kreditur dimana Debitur telah mendapat fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulansebagaimana tertuang pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH.
- Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut diagunkanlah SHM
7. No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par oleh para pemilik kepada Tergugat sebagai agunan kreditdan diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 139/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 472/2019 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 465/2019 tanggal 4 Desember 2019 yang ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH.
- Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek
8. perkara tersebut dilakukan olehpara pemilik SHM No. 1527/Menur Pumpungan yaitu Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan :

Halaman 13 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.





“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

9. Bahwa Dengan demikian jelas bahwa semua langkah - langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik.

10. Bahwa Kemudian Debitur atas nama PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban/pembayaran pinjaman seperti yang telah disepakati dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2019 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. **Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat telah menderita kerugian karena Tergugat harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.**

11. Bahwa Memperhatikan ketentuan **Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat terlebih dahulu melakukan penagihan kepada debitur dengan mendatangi langsung ke tempat debitur maupun memberikan surat peringatan kepada Debitur agar melakukan pembayaran terhadap kreditnya.

12. Bahwa Adapun surat peringatan Tergugat kepada Debitur/Penggugat I/PT. Andaru Astama Internasional sebagai berikut :

- a. Surat Penyelesaian Bunga, Penalty KMK (Peringatan I) No. B. 177/KCP-IX/ADK/08/2021 tanggal 16 Agustus 2021 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Surat Peringatan II No. B. 292/KCP-IX/ADK/12/2021  
tanggal 13 Desember 2021 ;

c. Surat Peringatan III No. B. 297/KCP-IX/ADK/12/2021  
tanggal 21 Desember 2021.

Yang pada intinya meminta kepadadebitur/Penggugat I/PT. Andaru Astama Interansional untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat-surat tersebut di atas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur/Penggugat I yang bersangkutan

13. Bahwa untuk melaksanakan kewajibannya agar pihak Tergugat tidak mengajukan lelang agunan Penggugat melalui KPKNL Surabaya (Turut Tergugat I).

Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus

14. Bahwa dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, makasudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.

Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang/Parate Eksekusi kepada KPKNL Surabaya/Turut Tergugat I terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par beberapa kali dengan hasil objek agunan belum laku/tidak ada yang mengajukan penawaran. Kemudian Tergugat kembali mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I kembali terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par sebagaimana Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan serta Surat Pengantar SKPT No. B. 6047/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 5 Oktober 2022, lalu melangkapi

15. Bahwa berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Agunan, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll.

Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Surabaya/Turut Tergugat I, Tergugattelah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang

Halaman 15 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat I / PT. Andaru Astama Internasional selaku debitur dan juga pemilik agunan (Harmadi Prihantoko/Penggugat II, ST, Harum Wulansari, SH/Penggugat III dan Heru Setiawan S ST.Par / Penggugat V) sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 7270/KC-IX/ADK/11/2022 tanggal 29 November 2022 dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 7270/KC-IX/ADK/11/2022 tanggal 29 November 2022. Selain itu Tergugat juga telah melakukan

16. Bahwa Pengumuman Lelang dengan Pengumuman Pertama melalui selebaran dan Pengumuman Kedua melalui Media Cetak.

Kemudian atas pelaksanaan parate eksekusi / lelang tersebut telah ditentukan Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II sebagai Pemenang Lelang. Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II telah memenuhi syarat dan ketentuan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020, sehingga sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dengan mengikuti semua syarat dan prosedur yang ada, sudah sepatutnya pembeli lelang (in casu Turut Tergugat II) dilindungi oleh undang - undang, hal ini sebagaimana dimuat dalam yurisprudensi MA RI No. 251 K/Sip/1958 yaitu :

**“pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.**

17. Bahwa Dan dengan itikad baik itu pula sudah sepatutnya Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II diberikan perlindungan hukum.

Dengan ditetapkannya Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II sebagai pemenang maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas SHM No. 1527/Menur Pumpungan adalah sah menurut hukum merupakan milik Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II. Setelah lelang dilakukan dengan Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II sebagai pembelinya maka secara hukum Pauline Yustina Wibowo/Turut Tergugat II adalah pemilik sah atas SHM tersebut dan berhak atas penguasaannya.

18. Bahwa

Halaman 16 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I berdasar permohonan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Para Penggugat untuk mendalilkan serta menuntut bahwa lelang atas SHM No. 1527/Menur Pumpungan yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I berdasar permohonan dari Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum, tidak sah, grosse risalah lelang No. 203/45/2022 tanggal 22 Desember 2022

19. Bahwa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena dalil serta tuntutan Para Penggugat merupakan dalil dan tuntutan yang sesat dan tidak berdasar.

**Apabila melihat Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2019 yang telah disepakati antara Tergugat I selaku kreditur dengan Penggugat I/PT. Andaru Astama Interansional, kredit tersebut jatuh tempo pada tanggal 11 Juli 2020 yang berarti Penggugat I/PT. Andaru Astama Internasional memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur/PT. Andaru Astama Internasional. Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat I tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat.**

Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

20. Bahwa Pada gugatan a quo Para Penggugat nempersalahkan Tergugat tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit kepada Para Penggugat. Hal tersebut dapat Tergugat tegaskan bahwa Penggugat I telah menikmati fasilitas kredit ini sejak bulan Juli

Halaman 17 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa 2019. Sehingga sangat tidak relevan jika Para Penggugat baru mempermasalahkan dokumen perjanjian kredit yang tidak diterimanya.

Dalam hal ini perlu Tergugat jelaskan juga bahwa Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. yang telah ditandatangani Tergugat selaku kreditur dengan PT. Andaru Astama Internasional / Penggugat I. Sehingga sesuai Fakta menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui dan memahami secara jelas dan pasti isi serta maksud dari Perjanjian Kredit a quo.

22. Bahwa Dapat dilihat bahwa proses pemberian kredit ini juga melibatkan pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT dalam proses pembuatan dokumen tersebut seluruhnya diserahkan kepada Notaris sehingga dokumen tersebut merupakan produk Notaris/PPAT.

Para Penggugat telah mengerti dan setuju semua isi yang ada dalam perjanjian tersebut. Termasuk apabila dikemudian hari debitur wanprestasi, maka agunan yang telah diserahkan kepada BRI menjadi pelunasan atas kredit yang diterima. Sehingga apabila Para Penggugat merasa belum menerima perjanjian kredit maka hendaknya Penggugat dapat meminta salinan perjanjian kredit tersebut kepada notaris, sedangkan dalam hal ini sedari awal Para Penggugat tidak meminta baik secara lisan maupun tertulis kepada Notaris ybs, malahan menyalahkan Tergugat dalam perkara a quo tidak pernah memberikan dokumen tersebut.

23. Bahwa Apabila Para Penggugat mempermasalahkan Tergugat yang tidak pernah memberikan salinan perjanjian kredit kepada Para Penggugat, mengapa selama jangka waktu kredit berjalan mulai sampai sebelum kredit Debitur menjadi bermasalah, Para Penggugat tidak pernah mempermasalahkan hal itu? Bahkan

24. Bahwa sepanjang jangka waktu kredit berjalan pun sebenarnya Para Penggugat memiliki kesempatan untuk meminta salinan perjanjian kredit kepada Tergugat.

Dalam hal ini permintaan Para Penggugat atas salinan perjanjian kredit tidak pernah dimohonkan secara langsung

Halaman 18 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18





kepada Pejabat Notaris ataupun melalui Tergugatsedari awal, namun mengapa kesempatan yang begitu luas (jika ditilik dari jangka waktu berjalannya kredit) Penggugat ybs sama sekali tidak berinisiatif untuk mempermasalahkan hal tersebut? Mohon agar pertanyaan-pertanyaan ini dapat menjadi pertimbangan

25. Bahwa Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam mempertimbangkan itikad tidak baik Para Penggugat dalam penyelesaian kredit debitur.

Kemudian Para Penggugat menuduh bahwa Tergugat telah menjanjikan penambahan plafond kredit kemudian Para Penggugat menyalahkan Tergugat dimana kondisi Penggugat I tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat karena Tergugat tidak memberikan tambahan plafond fasilitas kredit kepada Penggugat I. Tuduhan serta dalil Para Penggugat tersebut dengan tegas Tergugat bantah dengan tegas karena hal tersebut merupakan fitnah yang tidak berdasar. **Dapat**

26. Bahwa **Tergugat tegaskan, Tergugat tidak pernah menjanjikan kepada Para Penggugat terkait dengan penambahan plafond kredit seperti yang disampaikan oleh Para Penggugat pada gugatan a quo.**

Sebagai lembaga perbankan, terdapat penilaian-penilaian yang harus dilakukan terlebih dahulu oleh Tergugat kepada debitur/calon debitur dalam pemberian fasilitas kredit termasuk dengan penambahan fasilitas/plafond kepada debitur/calon debitur. Debitur/Calon debitur tersebut apakah layak atau tidak mendapat fasilitas pinjaman dari Tergugat, sehingga tidak dapat dilakukan dengan janji saja serta sangat tidak masuk akal apabila Tergugat telah berjanji kepada Para Penggugat bahwa Penggugat I akan mendapat penambahan plafond kredit seperti yang diutarakan oleh Para Penggugat seperti pada gugatan a quo. Tuduhan tersebut malah menunjukkan itikad

27. Bahwa tidak baik dari Para Penggugat dalam pemenuhan kewajibannya yaitu pembayaran pelunasan pinjaman kepada Tergugat I.

Menanggapi dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak memberikan keringanan kepada Penggugat I dan mengabaikan kondisi ekonomi negara dan ekonomi global sebagai dampak dari masa pandemi covid - 19, dapat Tergugat



tegaskan dalam menangani kredit bermasalah terhadap debitur serta dalam memberlakukan penyelamatan kualitas kredit bermasalah debitur, bank tidak serta merta memberlakukannya kepada semua debitur, melainkan terdapat penilaian-penilaian akan nasabah mana saja yang layak/tidak layak diberikan kesempatan dalam hal penyelamatan kredit bermasalah. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pada pasal 55 ayat (1), menjelaskan bahwa Bank Indonesia memberikan kebebasan (bahkan mewajibkan) pihak bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit. Dengan adanya peraturan tersebut maka pihak Tergugat berhak menentukan standar dalam memilih Debitur yang akan diberlakukan Restrukturisasi. Adapun hal-hal yang menjadi poin utama penilaian Tergugat dalam memberikan Restrukturisasi, setidaknya Debitur wajib memiliki 3 (tiga) hal, antara lain :

- 1) Itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban/tunggakan kredit ;
- 2) Usaha Debitur masih berjalan ; dan
- 3) Usaha Debitur yang berjalan tersebut masih memiliki prospek yang baik ke depannya.

Jika menilik kembali kredit bermasalah Debitur an. PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I, Tergugat telah melakukan penagihan kepada Debitur an. PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I melalui Penggugat II, III maupun IV baik 3 (tiga) kali mengirimkan Surat Peringatan dalam upaya penagihan kewajiban debitur terhadap Tergugat I maupun upaya penagihan lainnya seperti menemui Debitur ybs secara langsung, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur yang bersangkutan. Segala upaya dari Tergugat tidak memperoleh tanggapan yang serius dari Debitur.

28. Bahwa Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya tidak ada itikad baik dari Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana Debitur yang patuh terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya.

Selanjutnya pada gugatan a quo Para Penggugat telah Bahwa menyimpulkan sendiri bahwa Tergugat I tidak memberikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29.

surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV sehingga merupakan perbuatan melanggar hukum.

Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak memberikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV sehingga merupakan perbuatan melanggar hukum karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta yang ada. Dapat Tergugat tegaskan jika menilik kembali kredit PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I, dengan wanprestasinya debitur tersebut Tergugat telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajibandebitur terhadap Tergugat baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan yaitu sebagaimana Surat Penyelesaian Bunga, Penalty KMK (Peringatan I) No. B. 177/KCP-IX/ADK/08/2021 tanggal 16 Agustus 2021, Surat Peringatan II No. B. 292/KCP-IX/ADK/12/2021 tanggal 13 Desember 2021 dan Surat Peringatan III No. B. 297/KCP-IX/ADK/12/2021 tanggal 21 Desember 2021 namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur. Terlebih lagi sebelum lelang atas SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par dilakukan oleh KPKNL Surabaya/Turut Tergugat II, Tergugat telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur/PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I serta Harmadi Prihantoko, ST/Penggugat II, Harum Wulansari, SH,/Penggugat III dan Heru Setiawan S ST.Par / Penggugat IV sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 7270/KC-IX/ADK/11/2022 tanggal 29 November 2022 dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 7270/KC-IX/ADK/11/2022 tanggal 29 November 2022. Fakta ini telah menunjukkan bahwa tidak ada itikad baik dari Para Penggugat untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya. Sebagai pertimbangan Majelis Hakim, sesuai

Halaman 21 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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

Halaman 21



dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2019 yang telah disepakati antara Tergugat I selaku kreditur dengan Penggugat I/PT. Andaru Astama Interansional, kredit tersebut jatuh tempo pada tanggal 11 Juli 2020 yang berarti Penggugat I/PT. Andaru Astama Internasional memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur/PT. Andaru Astama Internasional. Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat I tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat. Dengan upaya penagihan serta pengajuan lelang atas objek agunan yang telah Tergugat lakukan, fakta tersebut sekaligus membantah dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat I telah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Tergugat.

Bahwa  
30.

Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah menjual objek jaminan kredit melalui pelelangan dibawah harga pasar yang merugikan Para Penggugat. Dalil Para Penggugat tidak tepat dan dengan tegas Tergugat I bantah. Dapat Tergugat I tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Pasal 1 poin 25 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu :

*Nilai Limit adalah* nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Pasal 47 ayat (2) juga mengatur bahwa :

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab Penjual.

Pada Pasal 48 ayat (1) dan (3) mengatur bahwa :

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :
  - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
  - c. harga perkiraan sendiri.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf



merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

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

Selanjutnya Pasal 49 mengatur bahwa :

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

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

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;

Bahwa  
31.

c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau

d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, nampak bahwa Tergugat memiliki kewenangan untuk menetapkan Nilai Limit sebuah obyek agunan/obyek lelang yang akan diajukan lelang. Dalam menentukan Nilai Limit agunan berupa SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par, Tergugat mengacu pada Laporan Penaksiran Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Orang Lain) tanggal 27 September 2022. Pada laporan penilaian tersebut, telah ditentukan terhadap

Bahwa  
32.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par ditetapkan Nilai Pasar Wajar sejumlah Rp 989.000.000,- (Sembilan Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) dan Nilai Likuidasi sejumlah Rp 593.400.000,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).

Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat, Tergugat telah menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par sejumlah Rp 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Tergugat sesuai dengan Laporan Penaksiran Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Orang Lain) tanggal 27 September 2022 dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par adalah sejumlah Rp 593.400.000,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) sehingga penentuan Nilai Limit tersebut telah sesuai ketentuan yang berlaku.

Bahwa  
33.

Lagipula Pertimbangan pihak Tergugat menetapkan Nilai Limit tersebut diatas yaitu karena sebelumnya Tergugat telah mengajukan lelang atas SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par beberapa kali dimana hasilnya belum laku / belum ada peminat. Jadi dalam hal ini Tergugat tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide* dan terpercaya. Kembali lagi Tergugat tegaskan Penentuan Nilai Limit terhadap SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par ditetapkan sejumlah Rp 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) diatas Nilai Likuidasi yang telah ditetapkan yaitu sejumlah Rp 593.400.000,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) sehingga menunjukan

Bahwa  
34.

Halaman 24 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



Tergugat dalam menetapkan Nilai Limit objek lelang/ objek agunan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hal tersebut membuktikan bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I dalam menjual lelang obyek lelang dibawah harga pasar dalil yang keliru dan tidak berdasar.

Tergugat tegaskan, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 139/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, telah diketahui bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit (SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par) Debitur a.n. PT. Andaru Astama Internasional/Penggugat I adalah instansi Tergugat I yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat memiliki hak Preferent yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa "*Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

35. Bahwa

Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

Demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum serta tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk mendalilkan bahwa lelang yang Tergugat mohonkan melalui KPKNL Surabaya/Turut Tergugat I atas SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par telah melanggar hukum, tidak sah,grosse risalah lelang No. 203/45/2022 tanggal 22 Desember 2022 cacat hukum dan tidak mempunyai

37. Bahwa kekuatan hukum mengikat. Berdasarkan Akta Perjanjian Kreditserta ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan dimana Tergugat mempunyai hak preferensi dan dapat dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL).

Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

Namunternyata tidak satu pun dalil gugatan Para Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat.

39. Bahwa Pada petitum gugatan a quo, Para Penggugat **memohon agar Majelis Hakim menyatakan menunda pelaksanaan riil atas obyek agunan kredit milik Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V/78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya sampai perkara ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.**

Halaman 26 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa **Mengenai permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, jelas merupakan permohonan yang sama sekali tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak dengan dasar dan alasan sebagai berikut :**

Oleh karena tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat sama sekali tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak, maka permintaan uang paksa/dwangsom jelas tidak dapat dikabulkan dan sudah seharusnya ditolak.

41. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat jelaskan diatas bahwa Tergugat dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya hubungan hutang piutang yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan hingga pelaksanaan lelang agunan debitur adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.

42. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat tidak akan menanggapi alasan-alasan yang lain dari gugatan Para Penggugat, karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan Para Penggugat sendiri sehingga jelas pula bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak berdasar yang sudah selayaknya ditolak dan tidak dipertimbangkan.

**MAKA :** Mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Para Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatan Para Penggugat sudah seharusnya **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diteima.**

Selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN**

Halaman 27 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



**PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I ;
2. Bahwa pelaksanaan lelang a quo berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.6/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. **Tentang Penggugat Telah Wanprestasi atas perjanjian Kredit**
  - a. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar persamasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit Nomor 32 Tanggal 11 Juli 2019 yang telah dilakukan oleh Penggugat I kepada Tergugat ;
  - b. Bahwa dalam perjanjian Kredit tersebut Penggugat I telah menjamin objek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya atau Jalan Pumpungan V/78 Surabaya, dalam SHM No. 1527, luas 165 m2 atas nama Hariadi Priantoko, Harum Wulansari, Heru Setiawan, selanjutnya disebut **objek perkara**.
  - c. Bahwa Penggugat I telah melakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata). Dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat I sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat I sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut ;
    - a. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat I, Tergugat mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Penggugat I yakni Surat Peringatan Nomor B.177/KCP-IX/ADK/08/2021 tanggal 16 Agustus 2021. Surat Peringatan II Nomor B.292/KCP-IX/ADK/08/2021 tanggal 13 Desember 2021, Surat Peringatan III Nomor B.297/KCP-IX/ADK/08/2021 tanggal 21 Desember 2021.
    - b. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).





- c. Bahwa dari uraian tersebut diatas, telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I atas perjanjian-perjanjian a quo. Bahwa setelah dicermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
- d. Bahwa selain itu Para Penggugat pada halaman 4 angka 5 dan 6 telah jelas menunjukkan Para Penggugat tidak tepat dengan menitikberatkan permasalahan perpanjangan fasilitas kredit dan penambahan plafond kredit antara Penggugat I dengan Tergugat ;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**4. Tentang Objek Perkara Telah Diikat Hak Tanggungan**

- a. Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat I kepada Tergugat, yang tertuang dalam Perjanjian Kredit, yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00139/2020 tanggal 22 Januari 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 472/2019 tanggal 6 Desember 2019.
- b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"). Dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- c. Bahwa oleh karena telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I atas perjanjian-perjanjian a quo, maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.



d. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak tanggungan yang mencantumkan irah-irah : Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitit cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.

e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Turut Tergugat I sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya tindakan Turut Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan.

f. Bahwa dengan adanya wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya para Penggugat, artinya para Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya in casu objek perkara a quo adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I, Tergugat sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya dalil para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. **Tentang Pelaksanaan lelang Atas Objek Perkara**

a. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat melalui suratnya Nomor B.6047/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 05 Oktober 2022 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan serta Surat Pengantar SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya in casu Turut Tergugat I atas jaminan kredit i.c objek perkara a quo.

b. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Turut Tergugat I kemudian memverifikasi kebenaran berkas secara legal formal dan kelengkapan secara administratif dokumen permohonan lelang.



- c. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa : Kepala KPKNL Pejabat Lelang kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka Turut Tergugat I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-4921/KNL-1001/2022 tanggal 15 Nopember 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No.213/PMK.06/2020 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan oleh Tergugat kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 23 Nopember 2022 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Memorandum tanggal 08 Desember 2022 sebagai pengumuman kedua, yang didalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.
- e. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada pihak para Penggugat melalui Surat No. B-7270A/KC-IX/ADK.11/2022 tanggal 29 Nopember 2022 dan No. B-7270/KC-IX/ADK.11/2022 tanggal 29 Nopember 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, fakta ini menambah dalil Para Penggugat angka 11 yang menyatakan Para Penggugat tidak diberitahu atas rencana pelaksanaan lelang a quo.
- f. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat keterangan pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II No. 67320/2022 tanggal 16 Desember 2022 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00139/2020 di PT. BRI Tbk.
- g. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan, lelang eksekusi objek perkara dibebani Hak Tanggungan dilaksanakan pada tanggal 22 Desember 2022, sebagaimana diuraikan dalam Risalah lelang No. 2083/45/2022, dengan pembeli lelang Turut Tergugat II.
- h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sekaligus menunjukkan dan



membuktikan bahwa pelelangan atas objek perkara dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

i. Bahwa oleh karena pelelangan atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

j. Bahwa selain itu, lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-undang lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1098:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah lelang No. 2083/45/2022 tanggal 22 Desember 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan").

k. Fakta diatas sekaligus membuktikan pelaksanaan lelang telah sesuai ketentuan untuk itu petitum angka 3 yang meminta untuk menyatakan proses pelaksanaan lelang tidak sah sangatlah tidak beralasan untuk itu haruslah ditolak.

l. Bahwa untuk keperluan pengosongan objek perkara Turut Tergugat II selaku pemilik baru, telah mengajukan permohonan Grosse Risalah Lelang Nomor Risalah lelang No. 2083/45/2022 tanggal 22 Desember 2022 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Bahwa pelaksanaan telah sesuai dengan ketentuan maka Berita Acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang adalah sah tidak ada cacat hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat, termasuk Salinan Risalah lelang berupa Grosse Risalah lelang, untuk itu petitum angka 4 haruslah ditolak.

## 6. Tentang Nilai Limit

a. Bahwa penetapan nilai limit Penjual i.c Tergugat telah sesuai ketentuan sebagaimana Pasal 47 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ayat (1) "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit, ayat (2) Nilai Limit



sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”.

b. Bahwa untuk keperluan lelang Tergugat telah memenuhi limit yang menjadi syarat lelang yang ditetapkan berdasarkan hasil penaksiran internal dari Tergugat sesuai ketentuan Pasal 48, dan 51 yang berbunyi:

Pasal 48 “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan : b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir”

Pasal 51 “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”

Pasal 52 ayat (5) KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

c. Dengan demikian pelaksanaan lelang telah sesuai ketentuan i.c penetapan nilai limit telah sesuai ketentuan sehingga tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat dalam proses pelaksanaan lelang sehingga Risalah Lelang Nomor 2083/45/2022 tanggal 22 Desember 2022 tidak dapat dibatalkan.

## 7. Tentang Permohonan Provisionil

a. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan terkait permohonan provisi dari Para Penggugat, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya ... dst.
- Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menewa sudah habis/lampau ...dst.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) .... dst.

e. Dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv.

f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap .... dst.

g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

b. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut .

c. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai Penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama" Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

Menyatakan menolak permohonan provisi dari para Penggugat ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menyatakan tindakan Turut Tergugat I melelang objek perkara adalah sah, sehingga Risalah Lelang No. 2083/45/2022 tanggal 22 Desember 2022 sah dan tidak dapat dibatalkan ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 34 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang sedail-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **EKSEPSI GUGATAN CACAT KARENA SALAH MENEMPATKAN PIHAK**

#### **DALAM SUATU GUGATAN**

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat cacat dikarenakan salah menempatkan pihak yang tidak sesuai dengan porsi dan kepentingannya serta petitumnya, yakni sebagai berikut :

- Bahwa Gugatan Para Penggugat yang meminta :

✓ Menyatakan Grose Risalah Lelang No. 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; (Posita Gugatan Penggugat poin nomor 16, Petitum poin nomor 4);

Bahwa dimana Grose Risalah Lelang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya (Turut Tergugat I) namun KPKNL Surabaya ditempatkan sebagai "Turut Tergugat" dan bukan "Tergugat" sedangkan dalam Posita dan Petitumnya Penggugat meminta agar Grose Risalah Lelang No. 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022, yang merupakan amar putusan yang bersifat menghukum (*Condemnatoir*), seharusnya Para Penggugat paham bahwa kedudukan "Turut Tergugat" hanyalah bisa sebatas untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dan seharusnya Turut Tergugat I diletakkan sebagai pihak Tergugat;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara dan mengadili perkaranya Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi di atas, mohon juga telah dianggap termasuk dalam Pokok Perkara ini, serta Turut Tergugat II, menyangkal dalil/alasan yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II menjadi peserta dan pemenang lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat

Halaman 35 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Surabaya Kaliasin (Tergugat) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya (Turut Tergugat I) pada hari Kamis, 06 Februari 2020 terhadap objek debitur atas nama PenggugatI (PT. Andaru Astama Internasional) dengan objek yaitu :

“ Sebidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu diatasnya sesuai dengan SHM No. 1527, LT. 165 m2 an. Pauline Yustina Wibowo, (Dahulu atas nama 1. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum Wulansari, SH, 3. Heru Setiawan S. ST. PAR)(Vide Bukti TT2-1) terletak di Kel. Menurpumpungan, Kec. Sukolilo, Kota. Surabaya, setempat dikenal dengan Jl. Pumpungan V No. 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya “

dan dikeluarkan Kutipan Risalah Lelang No.2083/45/2022 tanggal 27 Desember 2022(Vide Bukti TT2-2) dan Kuitansi Lelang No. KW-711/KNL.1001/2022 tanggal 22 Desember 2022(Vide Bukti TT2-3) ;

3. Bahwa Turut Tergugat II mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose Risalah Lelang No. 2083/45/2022, tanggal 22 Desember 2022 (Vide Bukti TT2-4) yang terdapat Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) yang bersifat Eksekutorial;

4. Bahwa Turut Tergugat II mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan melalui kuasa hukumnya yang sama dalam perkara ini melalui suratnya dengan No. Surat 01/S-PN/SBY/PYW/II/2023, tertanggal 27 Februari 2023, perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan (Vide Bukti TT2-5) yang dikabulkan oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dengan dikeluarkannya Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 38/EKS/2023/PN.Sby (Vide Bukti TT2-6) adalah Penetapan untuk Aanmaning/Teguran kepada Termohon Eksekusi (Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III) sebagai tindak lanjut dari Permohonan Eksekusi Pengosongan yang Turut Tergugat II mohonkan;

5. Bahwa saat itu Turut Tergugat IV selaku Pemohon Eksekusi Pengosongan dan Penggugat selaku Termohon Eksekusi dipanggil di hadapan Bapak Ketua PN Surabaya dan Bapak Panitera PN Surabaya melalui Relaas Panggilan Aanmaning No. 38/EKS/2023/PN. Sby tertanggal 16 Maret 2023 (Vide Bukti TT2-7) untuk panggilan hari Rabu tanggal 29 Maret 2023 dan pada saat tanggal 29 Maret 2023 Turut Tergugat II selaku Pemohon Eksekusi Pengosongan dan PenggugatI, II, III selaku Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi tidak hadir, dan kemudian dipanggil lagi pada hari Rabu tanggal 05 April 2023 dimana Termohon Eksekusi hadir diwakili oleh kuasa hukumnya dan Pemohon Eksekusi (Turut Tergugat II) juga hadir, namun 8 (delapan) hari setelahnya sesuai HIR tetap tidak ada solusi yang baik bagi kedua pihak, sehingga Turut Tergugat II selaku Pemohon Eksekusi mengajukan Surat perihal Lanjutan Permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan perkara No. 38/EKS/2022/PN. Sby, tertanggal 13 April 2023, dengan No. Surat : 02/S-PN/SBY/PYW/IV/2023 kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (Vide Bukti TT2-8);

6. Bahwa atas dasar permohonan lanjutan dari Turut Tergugat II tersebut (Vide Bukti TT2-8) maka Bapak Ketua PN Surabaya mengabulkan dan mengeluarkan Penetapan No. 38/EKS/2023/PN. Sby tentang Penetapan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa tertanggal 18 April 2023 yang pada intinya Bapak Ketua PN Surabaya mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi dan memerintahkan kepada Panitera PN Surabaya atau jika berhalangan dapat diganti oleh Wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang dewasa dan cakap untuk melaksanakan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti TT2-9);

7. Bahwa atas tindak lanjut dari adanya Penetapan Eksekusi Pengosongan dari Bapak Ketua PN Surabaya tersebut maka Panitera PN Surabaya membuat surat sebagai berikut :

- Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 38/EKS/2023/PN. SBY, dengan No. Surat : W14.U1/6218/Hk.02/4/2023 tertanggal 18 April 2023, ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Sukolilo Surabaya yang pada intinya pihak PN Surabaya mengundang terkait adanya rapat koordinasi untuk pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti TT2-10);
- Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 38/EKS/2023/PN. SBY, dengan No. Surat : W14.U1/6219/Hk.02/4/2023 tertanggal 18 April 2023, ditujukan kepada Camat Sukolilo Surabaya dan Lurah Menur Pumpungan Surabaya yang pada intinya pihak PN Surabaya mengundang terkait adanya rapat koordinasi untuk pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti TT2-11);

8. Bahwa Turut Tergugat II (Pemohon Eksekusi) membuat surat perihal Permohonan Bantuan Mediasi oleh Binmas Pra-Eksekusi Pengosongan, No : 01/S-Polres-Sby/SBY/PYW/IV/2023, tanggal 26 April 2023 (Vide Bukti TT2-12) yang ditujukan kepada Bapak Kapolrestabes

Halaman 37 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya dan terhadap surat tersebut, Pihak Polrestabes Surabaya menerima dan mengadakan Rapat Mediasi/Sosialisasi Pra Eksekusi melalui suratnyadengan no surat : B/1621/V/OPS.4.5./2023 tertanggal 05 Mei 2023 yang pada intinya pada hari Senin tanggal 08 Mei 2023 diadakan rapat mediasi/sosialisasi pra eksekusi menjelang pelaksanaan eksekusi pengosongan atas objek sengketa (Vide Bukti TT2-13);

9. Bahwa dalam pelaksanaan Rapat Mediasi / Sosialisasi Pra Eksekusi tersebut beberapa pihak hadir termasuk pihak Pemohon Eksekusi (Turut Tergugat II) dan pihak Termohon Eksekusi (Penggugat II, III) hadir dan setelah selesai pelaksanaan sosialisasi tersebut, para undangan menerima Resume Sosialisasi Pra Eksekusi (Vide Bukti TT2-14), dan setelah pelaksanaan sosialisasi tersebut masih tidak terdapat penyelesaian yang baik, maka jelas Para Penggugat (Termohon Eksekusi) memang tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan perkara ini;

10. Bahwa atas objek milik Turut Tergugat II yang berada dalam penguasaan Para Penggugat telah dilakukan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 23 Nopember 2021, berkaitan dengan hal tersebut maka kami uraikan bukti-bukti antara lain :

- Surat dari PN Surabaya Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor 38/EKS/2023/PN.Sby, dengan No Surat W14.U1/6810/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 ditujukan kepada 1. Sdr. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum Wulansari, SH, 3. Heru Setiawan, S. ST. PAR (Penggugat I, II, III) dan atau penghuni tanah bangunan Jl. Pumpungan V No. 78 di Surabaya (Vide Bukti TT2-15);
- Surat dari PN Surabaya Perihal : Mohon bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 38/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/6811/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 yang ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Sukolilo Surabaya di Surabaya (Vide Bukti TT2-16);
- Surat dari PN Surabaya Perihal : Mohon Bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 38/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/6812/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 yang ditujukan kepada Lurah Menur Pumpungan Surabaya dan Camat Sukolilo Surabaya, di Surabaya (Vide Bukti TT2-17);
- Surat dari PN Surabaya Perihal : Mohon Bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor :

Halaman 38 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

#### Disclaimer

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





38/EKS/2023/PN.Sby dengan No Surat W14.U1/6813/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 yang ditujukan kepada Ketua RT dan Ketua RW Wilayah Jalan Pumpungan V/78 Surabaya di Surabaya (Vide Bukti TT2-18);

- Berita Acara Eksekusi Pengosongan Perkara No. 38/EKS/2023/PN.SBY tertanggal 17 Mei 2023 (Vide Bukti TT2-19);
- Berita Acara Penyerahan Kunci Rumah Perkara No. 38/EKS/2023/PN.SBY tertanggal 17 Mei 2023 (Vide Bukti TT2-20);

11. Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban Gugatan Turut Tergugat II poin nomor 1 (satu) sampai dengan 10 (sepuluh) adalah uraian proses Turut Tergugat II yang ditunjuk sebagai pemenang lelang sampai kepada bagaimana caranya untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek yang dibelinya tersebut yakni dengan cara mengajukan Eksekusi Pengosongan ke Bapak Ketua PN Surabaya yang saat ini Eksekusi Pengosongannya telah selesai;

12. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tentang kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya, maka menurut Turut Tergugat II adalah benar dan tepat karena pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di Surabaya dan objek sengketa juga berada di Surabaya;

13. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat poin no. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 yang menguraikan awal terjadinya perikatan sampai pada Tergugat yang menjanjikan penambahan plafond kredit namun ternyata Tergugat tidak menambah plafond kredit kepada Penggugat I sehingga Penggugat I mengalami kesulitan perputaran likuiditas keuangan perusahaan dan terjadi pandemi covid 19 serta menurut Para Penggugat memasuki tahun 2022, kondisi yang dialami Penggugat I makin terpuruk ditambah dengan kondisi Penggugat III yang mengalami positif covid-19 sehingga tidak optimal dalam menjalankan operasional Penggugat I, dalam kondisi yang demikian Tergugat tidak memberikan keringanan dan toleransi bahkan cenderung mengabaikan kondisi ekonomi negara dan ekonomi global sebagai dampak dari masa pandemi covid-19, maka Turut Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa dalam uraian tersebut, Para Penggugat menguraikan awal mula kredit sampai dengan kondisi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Para Penggugat mengakui hubungan hukum dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam uang dimana Penggugat I sebagai Debitur dan Tergugat sebagai Kreditur;



- Bahwa kedudukan Penggugat I, II, III adalah sebagai penjamin yang menyerahkan jaminan milik pribadi terhadap kepentingan kredit dari Debitur Penggugat I yang adalah badan hukum dimana Penggugat III adalah Direktur Utamanya serta Penggugat I, II, III sudah mengakui menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan tentu proses penjamin yang menyerahkan jaminan untuk kepentingan kredit Penggugat I adalah sudah sah dan benar;

Bahwa guna mendukung jawaban Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II berikan dasar hukum yang mendukung jawaban Terlawan I tersebut, yakni :

- Pasal 1820 KUHPdata yang berbunyi : “ *Penanggungan ialah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya*”;
- Pasal 1821 KUHPdata yang berbunyi : “ *tiada penanggungan bila tiada perikatan pokok yang sah menurut Undang-Undang*”;

Sehingga jelas dalam hal ini proses Penjamin atau Pihak Ketiga Pemberi Jaminan perorangan (*borgtocht*) dari Penggugat I, II, III untuk kepentingan Penggugat I dalam kepentingan kredit dengan Tergugat adalah perikatan yang sah dan benar menurut hukum.

- Bahwa jika Penggugat I, II, III mendalilkan tidak pernah menerima Akta Perjanjian Kredit, maka yang menjadi pertanyaan apakah Para Penggugat sudah meminta kepada Notaris secara resmi dengan prosedur yang benar ? seperti membuat surat lalu seluruh pihak yakni Para Penggugat hadir bersama-sama meminta Salinan Akta Perjanjian Kredit tersebut ke Notaris? Karena jika tidak pernah meminta maka tentu siapa yang tahu jika Para Penggugat membutuhkan Salinan akta perjanjian kredit tersebut dan tentu maka Tergugat maupun Notaris juga tidak tahu jika Para Penggugat membutuhkan Salinan tersebut jika Para Penggugat hanya diam dan tidak menyampaikan kebutuhan akan Salinan perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit tersebut pasti sengaja diberikan oleh Tergugat agar kondisi kredit Penggugat I tidak dalam kondisi macet atau wanprestasi sehingga Tergugat masih memberikan kesempatan untuk perpanjangan fasilitas kredit, karena jika tidak diberikan perpanjangan maka pasti kondisi kredit Penggugat I sudah jatuh tempo dan macet pada Juni 2020 sehingga Tergugat memberikan tambahan perpanjangan sehingga akan jatuh tempo pada Juni 2021;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perpanjangan jangka waktu kredit dengan pemberian tambahan fasilitas kredit untuk dapat disetujui pasti memiliki syarat dan parameter tertentu yang harus dipenuhi Penggugat I seperti misalnya pelunasan tunggakan bunga dan denda periode sebelumnya, dan lain-lain, apakah yang demikian sanggup dijalankan oleh Para Penggugat pada Tergugat ?;
- Bahwa Para Penggugat dalam Posita Gugatan poin nomor 6, 7, 8, 9 yang pada intinya menyampaikan jika Penggugat I mengalami kesulitan perputaran likuiditas keuangan perusahaan dan ditambah pandemi covid 19, dalil tersebut jelas merupakan suatu bentuk pengakuan dari Para Penggugat yang mengalami kendala dalam pembayaran angsuran/hutangnya kepada Tergugat terhadap apa yang Penggugat sepakati sendiri dengan Tergugat dalam Perjanjian Kredit maupun dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit tersebut;

Bahwa dalam Pasal 1925 yang menyebutkan : “ *Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu*”;

Bahwa dalam KUHPdata Pasal 174 HIR dengan kaidah hukum “ *Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya* “

Bahwa jelas lewat Posita tersebut, Para Penggugat sudah membuat pengakuan bahwa telah mengalami ketidakmampuan membayar angsuran sehingga berujung pada wanprestasi kepada Tergugat, dan pengakuan yang dibuat dihadapan Hakim tersebut adalah merupakan pengakuan yang murni dan bulat;

Bahwa oleh karena itu maka patut Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan Para Penggugat terutama Penggugat I selaku Debitur telah melakukan wanprestasi terhadap pembayaran kredit kepada Tergugat;

- Bahwa dalam masa Pandemi Covid 19 tidak ada kewajiban untuk pemberian penambahan fasilitas kredit justru yang ada adalah pemberian restrukturisasi namun kebijakan itupun dikembalikan lagi ke Bank (Kreditur) dengan menerapkan asas dan prinsip kehati-hatian dan manajemen resiko. Turut Tergugat II jelaskan kepada Tergugat dengan disertai dasar hukumnya guna menambah ilmu pengetahuan bagi Para Penggugat yakni :

- Bahwa aturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Vide Bukti TT2-21), namun perlu dicermati dengan seksama dalam

Halaman 41 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsideran yang merupakan dasar pertimbangan dibuatnya aturan tersebut yakni huruf d yang berbunyi : “ *bahwa kebijakan stimulus perekonomian sebagai countercyclical dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) dimaksud diterapkan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian*”, jelas artinya pemberian stimulus tersebut dibenarkan namun tetap dikembalikan kepada kebijakan Bank (Kreditur) dengan menerapkan asas kehati-hatian dalam memilih debitur mana yang layak dan memenuhi kriteria untuk diberikan stimulus berupa restrukturisasi tersebut;

- Bahwa dalam Pasal 2 (dua) butir 3 (tiga) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 berbunyi : “*Bank dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan menegani penerapan manajemen risiko Bank*”, dalam Pasal tersebut kembali ditekankan pemberian stimulus harus tetap mempertimbangkan dan memperhatikan manajemen risiko Bank;

Bahwa permintaan restrukturisasi pun tidak wajib dan harus diberikan Bank (Kreditur) selama masa pandemi Covid 19 terlebih lagi jika Para Penggugat meminta penambahan fasilitas kredit, tentu jelas sangat tidak mewajibkan Tergugat untuk memberikan penambahan fasilitas kredit tersebut.

14. Bahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 10, 11, 12 yang menyebutkan bahwa Para Penggugat hanya mendapatkan pemberitahuan lelang melalui aplikasi whatsapp tertanggal 16 Februari 2022 dan tertanggal 01 September 2022 dan menurut Para Penggugat pelaksanaan lelang tersebut tidak memberitahukan Penggugat I, II, III selaku pemilik objek agunan kredit dan menurut Para Penggugat Tindakan Tergugat jelas-jelas merupakan perbuatan melanggar hukum karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukumnya, oleh karena itu menurut Para Penggugat, pelaksanaan lelang tersebut tidak sah secara hukum, maka Turut Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa tidak mungkin Para Penggugat tidak menerima Surat Pemberitahuan Lelang mengingat Surat Pemberitahuan Lelang siftnya wajib dan mutlak harus ada dan jika pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sudah selesai dan terlaksana artinya seluruh proses dan

Halaman 42 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



berkas kepentingan lelang sudah terpenuhi sampai pada disahkannya Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang;

- Bahwa terkait hal ini tentu adalah menjadi wewenang pembuktian dari Tergugat selaku Kreditur dan pemohon lelang serta Turut Tergugat I selaku pelaksana lelang dalam tahapan pembuktian dalam perkara ini;
- Bahwa adalah hal yang lazim jika Debitur yang sudah wanprestasi dengan segala cara membuat pelaksanaan lelang berjalan seolah-olah tidak procedural seperti mengaku tidak pernah menerima surat peringatan I, II, III maupun mengaku tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan Lelang dan itu semua dilakukan dengan tujuan agar mengesankan proses lelang yang tidak benar, tidak sesuai aturan serta tidak procedural;

15. Bahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 13, 14, 15, 16 yang menyebutkan jika harga lelang tidak wajar yakni pada lelang tanggal 15 Februari 2022 harga limit Rp. 1.186.800.000,- namun ternyata pada pelelangan tanggal 22 Desember 2022 dilelang dengan limit Rp. 650.000.000,- yang menurut Para Penggugat adalah sebagai suatu perbuatan melanggar hukum karena melanggar asas kepatutan, maka menurut Para Penggugat yang merasakan dampak Covid 19 pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap objek agunan kredit wajar dinyatakan tidak sah dan harus dinyatakan dibatalkan sehingga dengan demikian maka segala bentuk perbuatan hukum yang timbul berdasarkan pelaksanaan lelang objek agunan kredit termasuk penerbitan Grose Risalah Lelang No. 2083/45/2023 tanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan Turut Tergugat I yang menyatakan Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang turut pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Turut Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa terkait harga lelang maka Turut Tergugat II perlu uraikan dasar hukum yang mendasari tentang harga lelang yakni sebagai berikut :

**MENGENAI HARGA LELANG :**

A. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 47 ayat 2 (dua) yang berbunyi : “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”. (Vide Bukti TT2-22).





Penjual/Kreditur dalam hal ini Tergugat, Sehingga harga limit lelang memang ditentukan oleh Kreditur dan tidak diperlukan pemberitahuan/koordinasi apalagi persetujuan dengan pemilik barang maupun Debitur (Para Penggugat), seharusnya jika Para Penggugat memang ingin harga objek yang bagus maka Para Penggugat dapat melakukan upaya menjual sendiri atas objek agunan tersebut dapat maka inisiatif tersebut diperlihatkan kepada Kreditur, bagaimana jika Para Penggugat tidak punya iktikad baik untuk tidak mau menjual jaminan secara sukarela? maka jelas aturan ini melindungi kreditur dalam penentuan harga agunan debitur yang mengalami wanprestasi tersebut;

- B. - Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 1 (satu) yang berbunyi : “ Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai; b. Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir; c. harga perkiraan sendiri ”;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 2 (dua) yang berbunyi “ Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf a merupakan Pihak yang telah memperoleh izin Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ”;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 3 (tiga) yang berbunyi “ Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf b merupakan Pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan”;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat 4 (empat) yang berbunyi “ Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela”
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 49a yang berbunyi “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). (Vide Bukti TT2-22).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam hal ini objek yang dahulu milik Para Penggugat telah dilelang untuk harga limit dibawah batas limit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), maka sangat benar jika Kreditur (Tergugat) menggunakan metode dalam penilaian menggunakan penilaian internal oleh tim penilai dari Tergugat I sendiri karena memang hal tersebut sudah diatur dan dibenarkan oleh aturan yakni PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 48 ayat (1) dan ayat (3);
- Bahwa tim penilai dari Tergugat sudah pasti menilai objek jaminan dengan fair dan transparan karena jika melihat dari SPPT PBB tahun 2022 (karena pelaksanaan lelang tahun 2022 maka acuan harga harus menggunakan SPPT PBB tahun 2022 agar lebih tepat dan fair) atas objek tersebut yang dikeluarkan oleh Pemkot Surabaya (Vide Bukti TT2-23), objek tersebut dinilai oleh Pemkot Surabaya dengan nilai Rp. 547.062.000,- sedangkan nilai lelang yang dimenangkan oleh Turut Tergugat II adalah di angka Rp. 650.000.000,-, yang mana atas nilai lelang tersebut Pemkot Surabaya sudah mengeluarkan Validasinya sampai pada Turut Tergugat II yang dapat melakukan balik nama / peralihan hak di BPN Kota Surabaya;
- Bahwa jika Para Penggugat ingin harga yang bagus tentu memiliki iktikad baik untuk menjual sendiri objek jaminan tersebut dengan harga yang wajar sesuai dengan kondisi yang ada yang dialami oleh Para Penggugat, namun yang terjadi faktanya adalah Para Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya di Tergugat, juga tidak ada upaya untuk menjual sendiri jaminannya;
- Bahwa dengan dalil Para Penggugat dimana Para Penggugat mengetahui nilai lelang objeknya yakni Rp. 650.000.000,- artinya memang benar pelaksanaan lelang ini benar sudah diumumkan untuk khalayak yang memenuhi asas publisitas dan terdapat harga lelang, artinya dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan seluruh proses dilakukan secara fair dan transparan;
- Bahwa jelas dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sudah dijalankan dengan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada maka haruslah dinyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan dianggap sah seluruh hasil dari pelaksanaan lelang ini.
- Bahwa terkait dalil Perbuatan Melanggar Hukum yang didalilkan

Halaman 45 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



oleh Penggugat, maka Turut Tergugat II uraikan dengan jelas tentang Perbuatan Melanggar Hukum, yakni sebagai berikut :

➤Bahwa suatu perbuatan untuk dapat dinyatakan adalah Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut diatas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa terhadap uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut maka seharusnya Para Penggugat menguraikan dengan jelas meliputi : perbuatan apa yang melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ? unsur kesalahan apa dari perbuatan tersebut serta melanggar aturan yang mana? Kerugian apa yang diderita oleh Para Penggugat ? dan bagaimana seharusnya perbuatan yang benar menurut aturan yang ada ?, sehingga menjadi jelas jika perbuatan tersebut memang perbuatan melanggar hukum dengan dalil yang didasari oleh aturan bukan dengan pendapat pribadi yang hanya berdasarkan asumsi dan narasi yang sifatnya subjektif karena Para Penggugat merasa dirugikan saja. Para Penggugat juga harus objektif melihat suatu perkara yakni adanya hubungan sebab akibat yakni apa sebab awal mulanya dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ? dan jika sebab terjadinya lelang atas dasar perbuatan Debitur (Penggugat) yang melakukan perbuatan wanprestasi Para Penggugat sendiri maka tentu jelas lelang ini harus dipandang sebagai suatu resiko dan dampak karena perbuatan wanprestasi dari Debitur (Penggugat I) tersebut, inilah yang disebut melihat suatu peristiwa secara objektif dan dari berbagai sisi, sikap ini harus dimiliki oleh Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak merasa diri dan memposisikan diri hanya sebagai korban dari peristiwa lelang ini, namun di sisi lain, justru Debitur (Penggugat I) karena perbuatan wanprestasinya kepada Tergugat yang menjadi sebab Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini;
- Bahwa akan lebih baik dan elegan jika Penggugat bisa membuktikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana letak salahnya pelaksanaan lelang dengan menggunakan aturan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang, yang merupakan aturan yang dipakai dalam setiap pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

- Bahwa Para Penggugat haruslah paham jika Tergugat sebagai Bank adalah lembaga yang menghimpun dana pihak ketiga dan menyalurkannya sebagai kredit kepada pihak lain termasuk kepada Para Penggugat yang tentu apabila Penggugat I (Debitur) mengalami kendala dalam pembayaran angsuran sedikit banyak tentu akan berdampak pada Bank karena Bank juga harus mengembalikan dana masyarakat tersebut;
- Bahwa Tergugat yang mengetahui Para Penggugat selaku Debitur tidak mampu membayar hutangnya namun masih berkenan mengadakan perpanjangan kredit dengan Penggugat I (Debitur) jelas adalah bukti nyata iktikad baik dari Tergugat yang tidak ingin Penggugat ditempatkan dalam kondisi macet dan wanprestasi namun sayangnya Penggugat tidak benar-benar serius menyelesaikan pinjamannya, seharusnya jika memang sudah tidak mampu membayar hutangnya seharusnya Para Penggugat membuat Langkah nyata yang bertujuan menyelesaikan kredit seperti menjual sendiri agunannya atau mengajukan take over ke Bank lain dan hal yang demikian tidak dilakukan oleh Para Penggugat;

16. Bahwa Turut Tergugat II pernah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat I, II, III selaku mantan pemilik objek sengketa yakni antara lain :

- Surat Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Pertama, No. 0001/DHP-PYW/SP/II/2023 tanggal 19 Januari 2023 (Vide Bukti TT2-24) ditujukan ke Penggugat I, II, III dan ditujukan ke alamat Jl. Pumpungan V No. 78 Surabaya;
- Surat Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Kedua, No. 0002/DHP-PYW/SP/II/2023 tanggal 27 Januari 2023 (Vide Bukti TT2-25) ditujukan ke Penggugat I, II, III dan ditujukan ke alamat Jl. Pumpungan V No. 78 Surabaya;
- Surat Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir, No. 0003/DHP-PYW/SP/II/2023 tanggal 13 Februari 2023 (Vide Bukti TT2-26) ditujukan ke Penggugat I, II, III dan ditujukan ke alamat Jl. Pumpungan V No. 78 Surabaya;

Namun tidak ada respon dari Penggugat I, II, III, hal ini menunjukkan memang tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini, jangankan menyelesaikan hutang pada Tergugat, objek sengketa yang

Halaman 47 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



sudah beralih hak pun, Penggugat I, II, III seolah-olah masih merasa diri benar, jelas hal yang demikian menunjukkan tidak ada iktikad baik dari Penggugat I, II, III dan oleh karena Penggugat I selaku Debitur dan terafiliasi dengan Penggugat I, II, III maka haruslah dipandang sebagai satu kesatuan yang sama, sehingga karena itu maka pantas dan wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan jika Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak memiliki iktikad baik:

17. Bahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat poin nomor 17 (tujuh belas) yang meminta Majelis Hakim agar mengabulkan tuntutan provisi Para Penggugat, maka Turut Tergugat II jawab sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pasal 180 HIR serta berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Putusan Provisionil dimana Mahkamah Agung memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
  - b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
  - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.





Bahwa atas dasar Pasal 180 HIR tersebut diatas maka permintaan Para Penggugat/jelas tidak dapat diterima karena termasuk kategori yang mana sesuai syarat tersebut diatas ?

Bahwa terhadap permintaan putusan provisi dan serta merta haruslah didukung dengan bukti yang sifatnya otentik sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka yang menjadi pertanyaan bukti otentik apa yang dimiliki oleh Para Penggugat sampai harus meminta putusan provisi ??, terlebih atas bukti kepemilikan sudah berganti nama dan tercatat atas nama Turut Tergugat II selaku pemiik yang sah atas dasar peralihan hak karena lelang, serta mengingat awal masalah disebabkan oleh perbuatan wanprestasi oleh Penggugat I sendiri kepada Tergugat dan Penggugat I juga mengabaikan surat peringatan maupun surat pemberitahuan lelang dan surat lainnya dari Tergugat yang berakibat sampai jaminannya dilelang oleh Tergugat;

Bahwa pelaksanaan Eksekusi Pengosongan tidak mungkin ditangguhkan sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap karena Grose Risalah Lelang memuat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang dipersamakan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang memiliki sifat eksekutorial, terlebih lagi pelaksanaan Eksekusi Pengosongan sudah terlaksana dan selesai pada tanggal 17 Mei 2023, sehingga gugatan ini sudah *illusoir* (sia-sia)

Maka Wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Menolak permintaan putusan provisi dari Para Penggugat;

18. Bahwa perlu Turut Tergugat II jelaskan mengenai Dasar Hukum Eksekusi Pengosongan, hal itu bertujuan agar Para Penggugat paham dengan baik dan benar dasar hukum Eksekusi Pengosongan yakni sebagai berikut :

- Bahwa terkait Permohonan Eksekusi Pengosongan oleh Turut Tergugat II pada dasarnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Pasal 200 ayat (11) [Herzien Inlandsch Reglement](#) (“HIR”) dan Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglementvoor de Buitengewesten* (“RBG”), yang berbunyi “maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang (barang tidak bergerak) yang telah dijual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”, sehingga jelas dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum permohonan Eksekusi Pengosongan ini yang jika tidak dijalankan Eksekusi Pengosongannya malah dikhawatirkan akan melanggar Hukum Acara yang ada dan tentu akan berpotensi melanggar Ketentuan Mahkamah Agung serta Kamar Perdata Mahkamah Agung dan akan menimbulkan sorotan/pengawasan dari Badan Pengawas (Bawas) dan Mahkamah Agung sendiri;

- Bahwa dalam Pasal 207 ayat 3 HIR dan 227 RBg, yang berbunyi “Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan”, namun tentu semua dikembalikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat karena kewenangan Eksekusi Riil ada pada Ketua Pengadilan Negeri, hal inilah yang menyebabkan pada saat eksekusi pengosongan tanggal 23 Nopember 2021 sekalipun terdapat gugatan namun pelaksanaan eksekusi pengosongan tetap berjalan;

- Bahwa pelaksanaan Eksekusi Pengosongan ini berdasarkan Grose Risalah Lelang yang terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang dipersamakan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang bersifat Eksekutorial dan dapat tetap dilanjutkan sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya dari Para Penggugat maka bagaimana mungkin dapat dilawan dengan perkara ini yang masih berjalan;

- Bahwa saat ini pelaksanaan Eksekusi Pengosongan sudah selesai tanggal 17 Mei 2023 dan atas objek jaminan / objek sengketa saat ini sudah dalam penguasaan fisik dari Turut Tergugat II;

## DASAR HUKUM HAK TANGGUNGAN :

19. Bahwa Turut Tergugat II juga menguraikan dasar hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan tujuan agar Para Penggugat paham benar mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yakni sebagai berikut :

- Bahwa sejak dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam pasal 6 (enam) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah (Vide Bukti TT2-27) yang berbunyi sebagai berikut “*apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri*”

Halaman 50 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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



melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Inilah yang disebut Parate Eksekusi (Lelang atas kekuasaan sendiri), jadi sejak dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 bisa dan dimungkinkan pengajuan lelang oleh Kreditur kepada Kantor Lelang Negara/KPKNL dan tentu tanpa menutup kemungkinan pengajuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Fiat, dan ini adalah merupakan suatu pilihan hukum yang diberikan kepada Kreditur;

- Bahwa UU Hak Tanggungan ini lebih menjamin perlindungan hukum kepada Kreditor (Bank) untuk menjamin penyelesaian secara cepat terhadap debitor-debitor bermasalah (wanprestasi) karena sifat Hak Tanggungan adalah EKSEKUTORIAL karena terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

- Bahwa Para Penggugat dalam materi gugatannya banyak menyampaikan materi yang tidak benar serta cenderung hanyalah berdasarkan pendapat sepihak dan tidak berdasarkan aturan yang ada yang bertujuan mengelabui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini oleh karena itu wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak benar dan tidak memiliki iktikad baik;

#### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG :

20. Bahwa Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011 dengan kaidah hukum :

- Bahwa Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang bertikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan yang bertentangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan Sita ataupun Blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang;

Bahwa oleh karena Turut Tergugat II berada di pihak pemenang lelang oleh karena itu maka wajar dan pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menyatakan Turut Tergugat II menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;

21. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dari Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) sudah sangat jelas dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang merupakan revisi terhadap hasil rumusan kamar perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang yang berbunyi “ terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”. Hal ini juga merupakan bentuk pengakuan Ketua Mahkamah Agung RI terhadap kedudukan pemenang lelang, dimana SEMA RI ini sudah disampaikan oleh Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Surat Edaran tertanggal 22 Mei 2014 Nomor : W14-U/2617/HK.02/05/2014 . Aturan ini sangat jelas melindungi pemenang lelang terkait pelaksanaan Eksekusi Pengosongan;

## PELAKSANAAN LELANG TIDAK SEMATA-MATA BISA DIBATALKAN JIKA SUDAH SESUAI DENGAN PROSEDUR :

22. Bahwa terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai tentu tidak dapat dibatalkan dan hal ini sudah sesuai dengan aturan yang ada yakni :

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Vide Bukti TT2-22), Pasal 25, yang berbunyi : “ *Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*”. Bahwa sehingga jelas jika lelang sudah sesuai prosedur maka tidak bisa dibatalkan ;
- Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100

Halaman 52 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 21 edisi tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : “ *Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*”;

23. Bahwa mengingat Para Penggugat tidak bisa membuktikan adanya perbuatan melawan hukum serta berada dalam posisi yang kalah maka wajar apabila dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Menolak permintaan Putusan Provisi dari Para Penggugat;

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan dan Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Para Penggugat terutama Penggugat I selaku Debitur telah melakukan wanprestasi terhadap pembayaran kredit kepada Tergugat;
- Menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini sudah sesuai prosedur dan pelaksanaannya dibenarkan sesuai ketentuan yang berlaku serta dianggap sah segala hasil dari pelaksanaan lelang tersebut;
- Menyatakan jika Para Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak memiliki iktikad baik;
- Menyatakan Turut Tergugat II menjadi pembeli lelang yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
- Menghukum Para Penggugat untuk membaya biaya perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Surat Bank Rakyat Indonesia Nomor B.1153/KCP-IX/ADK/07/2019, tertanggal 25 Juli 2019, perihal : Surat Penawaran Keputusan Kredit, bukti P-1 ;
2. Foto copy Surat Bank Rakyat Indonesia Nomor B.1153/KC-IX/ADK/02/2022, tertanggal 16 Pebruari 2022, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, bukti P-2 ;
3. Foto copy Surat Bank Rakyat Indonesia Nomor B.2472/KC-IX/ADK/04/2022, tertanggal 20 April 2022, perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, bukti P-3;
4. Foto copy Surat Bank Rakyat Indonesia Nomor B. /KC-IX/ADK/07/2022, tertanggal 06 Juli 2022, perihal : Pemanggilan nasabah BRI Kaliasin, bukti P-4 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterai cukup berupa :

1. Foto copy Akta Persetujuan Membuka Kredit No.32 tanggal 11 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, S.H., bukti T-1 ;
2. Foto copy SHM No.1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST., Harum Wulansaeim S.H. dan Heru Setiawan S ST.Par, bukti T-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 139/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, bukti T-3 ;
4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 472/2019 yang ditandatangani dihadapan PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, S.H., bukti P-4 ;
5. Foto copy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tnaggungan No. 465/2019 tanggal 4 Desember 2019 yang ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, bukti T-5 ;
6. Foto copy Surat Penyelesaian Bunga, Penalty KMK (Peringatan I) No. B. 177/KCP-IX/ADK/08/2021 tanggal 16 Agustus 2021, bukti T-6 ;
7. Foto copy Surat Peringatan II No. B.292/KCP-IX/ADK/12/2021

Halaman 54 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 13 Desember 2021, bukti T-7 ;
8. Foto copy Surat Peringatan III No. B.297/KCP-IX/ADK/12/2021  
tanggal 21 Desember 2021, bukti T-8 ;
9. Foto copy Laporan Penaksiran Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Orang Lain) tanggal 27 September 2022, bukti T-9 ;
10. Foto copy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Serta Surat Pengantar SKPT Nomor B. 0511/KC-IX/ADK/01/2022 tanggal 19 Januari 2022, bukti T-10 ;
11. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor : 412/45/2022 yang Dikeluarkan oleh KPKLN Surabaya, bukti T-11 ;
12. Foto copy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Ulang Serta Surat Pengantar SKPT Nomor B. 1821/KC-IX/ADK/03/2022 tanggal 21 Maret 2022, bukti T-12 ;
13. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor : 656/45/2022 yang Dikeluarkan oleh KPKLN Surabaya, bukti T-13 ;
14. Foto copy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Ulang Serta Surat Pengantar SKPT Nomor B. 3907/KC-IX/ADK/07/2022 tanggal 04 Juli 2022, bukti T-14 ;
15. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor : 1469/45/2022 yang Dikeluarkan oleh KPKLN Surabaya, bukti T-15 ;
16. Foto copy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Serta Surat Pengantar SKPT Nomor B. 6047/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 5 Oktober 2022, bukti T-16 ;
17. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 7270/KC-IX/ADK/11/2022 tanggal 29 Nopember 2022, bukti T-17 ;
18. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 7270/KC-IX/ADK/11/2022 tanggal 29 Nopember 2022, bukti T-18 ;
19. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak

Halaman 55 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Melalui Selebaran, bukti T-19 ;

20. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Cetak Memorandum, bukti T-20 ;

21. Foto copy Salinan Risalah Lelang No.2083/45/2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya, bukti T-21 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterai cukup berupa :

1. Foto copy Surat Tergugat kepada Turut Tergugat I Nomor B.6047/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 05 Oktober 2022, bukti TT.I-1;

2. Foto copy Surat Turut Tergugat II No. S-4921/KNL.1001/2022 tanggal 15 Nopember 2022 hal penetapan Jadwal Jadwal Lelang, bukti TT.I-2 ;

3. Foto copy Surat Pernyataan Tergugat No. B.6048/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 05 Oktober 2022, bukti TT.I-3 ;

4. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 67320/2022 tanggal 16 Desember 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, bukti TT.I-4 ;

5. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/temple pada tanggal 23 Nopember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, bukti TT.I-5 ;

6. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui surat kabar harian "memorandum" yang terbit tanggal 08 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, bukti TT.I-6 ;

7. Foto copy Risalah Lelang No. 2083/45/2022 tanggal 22 Desember 2022, bukti TT.I-7 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterai cukup berupa :

1. Foto copy SHM No. 1527, LT.165 m2 an. Pauline Yustina Wibowo (dahulu atas nama 1. Harmadi Prihantoko, ST., 2. Harum Wulansari, S.H., Heru Setiawan S.ST. PR), terletak di Kelurahan Menurpumpungan,

Halaman 56 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Sukolilo, Surabaya, bukti TT.2-1 ;

2. Foto copy Kutipan Risalah Lelang No. 2083/45/2023 tanggal 27 Desember 2022, bukti TT.2-2 ;

3. Foto copy Kuitansi Lelang No. KW-711/KNL.1001/2022 tanggal 22 Desember 2022, bukti TT.2-3 ;

4. Foto copy Grose Risalah Lelang No.2083/45/2022, tanggal 22 Desember 2022, bukti TT.2-4 ;

5. Foto copy Surat Perihal Permohonan Eksekusi Pengosongan, dengan 01/S-PN/SBY/PYW/III/2023, tertanggal 27 Pebruari 2023, bukti TT.2-5 ;

6. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 38/EKS/2023/PN. Sby perihal Penetapan Aanmaning/Teguran, bukti TT.2-6 ;

7. Foto copy Relas Panggilan Aanmaning No. 38/EKS/2023/PN. Sby. Tertanggal 16 Maret 2023, bukti TT.2-7 ;

8. Foto copy Surat perihal Lanjutan Permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan Perkara No. 38/EKS/2023/PN. Sby. Tertanggal 13 April 2023, dengan No. Surat :02/S-PN/SBY/PYW/IV/2023, bukti TT.2-8 ;

9. Foto copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (PN) Surabaya No. 38/EKS/2023/PN. Sby tanggal 18 April 2023, perihal Penetapan Eksekusi Pengosongan, bukti TT.2-9 ;

10. Foto copy Surat Perihal Rapat Koordinasi perkara nomor 38/EKS/2023/ PN. SBY. Dengan No. Surat : W14.U1//6218/Hk.02/4/2023 tertanggal 18 April 2023, ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Sukolilo Surabaya yang pada intinya pihak PN Surabaya mengundang terkait adanya rapat koordinasi untuk pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa, bukti TT.2-10 ;

11. Foto copy Surat perihal Rapat Koordinasi perkara Nomor 38/EKS/2023/PN. SBY. Dengan No. Surat : W14.U1//6219/Hk.02/4/2023 tertanggal 18 April 2023, ditujukan kepada Camat Sukolilo Surabaya dan Lurah Menur Pumpungan Surabaya yang pada intinya pihak PN Surabaya

Halaman 57 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengundang terkait adanya rapat koordinasi untuk pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa, bukti TT.2-11 ;

12. Foto copy Surat Perihal Permohonan Bantuan Mediasi oleh Binmas Pra-Eksekusi Pengosongan No : 01/S-Polres-Sby/SBY/PYW/IV/2023, tanggal 26 April 2023 (Vide Bukti TT2-12) yang ditujukan kepada Bapak Kapolrestabes Surabaya, bukti TT.2-12 ;

13. Foto copy Surat Perihal Undangan, dengan no, surat : B/1621/V/OPS.4.5/2023 tertanggal 05 Mei 2023 dari Pihak Polrestabes Surabaya yang pada intinya pada hari Senin tanggal 08 Mei 2023 diadakan rapat mediasi/sosialisasi pra eksekusi menjelang pelaksanaan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa, bukti TT.2-13 ;

14. Foto copy Resume Sosialisasi Pra Eksekusi, bukti TT.2-14 ;

15. Foto copy Surat dari PN Surabaya Perihal : Pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor 38/EKS/2023/PN. Sby, dengan No.Surat W.14.U1/6810/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 ditujukan kepada 1. Sdr. Harmadi Prihantoko, ST, 2. Harum Wulansari, S.H., 3. Heru Setiawan, S.ST.PAR (penggugat I, II, III) dan atau penghuni tanah bangunan Jl. Pumpungan V No. 78 di Surabaya, bukti TT.2-15 ;

16. Foto copy Surat dari PN, Surabaya Perihal. : Mohon bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 38/EKS/2023/Pn. Sby dengan No Surat W14.U1/6811/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 yang ditujukan kepada Kapolrestabes Surabaya dan Kapolsek Sukolilo Surabaya di Surabaya, bukti TT.2-16 ;

17. Foto copy Surat dari PN, Surabaya Perihal. : Mohon bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 38/EKS/2023/Pn. Sby dengan No Surat W14.U1/6812/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 yang ditujukan kepada Lurah Menur Pumpungan Surabaya dan Camat Sukolilo Surabaya di Surabaya, bukti TT.2-17 ;

18. Foto copy Surat dari PN, Surabaya Perihal. : Mohon bantuan pengamanan untuk pelaksanaan eksekusi pengosongan Perkara Nomor : 38/EKS/2023/Pn. Sby dengan No Surat W14.U1/6813/HK.02/5/2023 tertanggal 8 Mei 2023 yang ditujukan kepada Ketua RT dan Ketua RW Wilayah Jalan Pumpungan V/78 Surabaya di Surabaya, bukti TT.2-18 ;

Halaman 58 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Berita Acara Eksekusi Pengosongan Perkara No. 38/EKS/2023/PN. SBY tertanggal 17 Mei 2023, bukti TT.2-19 ;
20. Foto copy Berita Acara Penyerahan Kunci Rumah Perkara No. 38/EKS/2023/PN. SBY tertanggal 17 Mei 2023, bukti TT.2-20 ;
21. Foto copy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulasi Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, bukti TT.2-21 ;
22. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukti TT.2-22 ;
23. Foto copy SPPT PBB NOP : 35.78.050.006.020.0060.0 tahun 2022, dengan letak objek pajak : Jl. Pumpungan V/78 RT. 003 RW. 002 Kel. Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Surabaya, dengan harga yang ditetapkan oleh Pemkot Surabaya sebesar Rp. 547.062.000,-, bukti TT.2-23 ;
24. Foto copy Surat Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Pertama No. 0001/DHP.PYW/SP/II/2023 tanggal 19 Januari 2023, ditujukan ke Penggugat I, II, III dan ditujukan ke alamat Jl. Pumpungan V No. 78 Surabaya, bukti TT.2-24 ;
25. Foto copy Surat Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Kedua No. 0002/DHP.PYW/SP/II/2023 tanggal 27 Januari 2023, ditujukan ke Penggugat I, II, III dan ditujukan ke alamat Jl. Pumpungan V No. 78 Surabaya, bukti TT.2-25 ;
26. Foto copy Surat Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Ketiga dan Terakhir No. 0003/DHP.PYW/SP/II/2023 tanggal 13 Pebruari 2023, ditujukan ke Penggugat I, II, III dan ditujukan ke alamat Jl. Pumpungan V No. 78 Surabaya, bukti TT.2-26 ;
27. Foto copy UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Atas Tanah, bukti TT.2-27 ;
28. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti TT.2-28 ;

Halaman 59 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



Menimbang, bahwa Para Penggugat maupun Para Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 13 Nopember 2023 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan turut termuat pula dalam putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yang isi dan maksudnya sebagaimana telah tersebut di muka;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat tuntutan provisi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis akan mempertimbangkan tuntutan provisi dahulu ;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional secara teoritis, adalah tuntutan salah satu pihak yang berperkara agar dilakukan tindakan pendahuluan atau tindakan sementara sebelum putusan akhir, karena adanya alasan yang sangat mendesak (pasal 332 dan 351 RV / *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*);

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Para Penggugat pada pokoknya menuntut agar Pengadilan menunda pelaksanaan eksekusi riil atas obyek agunan kredit milik Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Menurpumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Pumpungan V / 78 Menurpumpungan, Sukolilo, Surabaya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan isi tuntutan Para Penggugat tersebut, Majelis berpendapat bahwa tindakan sementara yang dituntut oleh pihak Penggugat, sesungguhnya telah masuk dalam ruang lingkup pokok perkara yang secara otomatis menjadi konsekwensi yuridis terhadap tanah obyek sengketa dan sangat terkait dengan dikabulkan tidaknya suatu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, Oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa tuntutan provisi dari pihak Penggugat tidak relevan dan harus ditolak;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut :

### Eksepsi Tergugat:

#### 1. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium)

dengan alasan :

- Bahwa objek jaminan atas kredit Penggugat yaitu berupa SHM No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 139/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 472/2019 dan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 465/2019 tanggal 4 Desember 2019 yang dibuat oleh Maria Baroroh, S.H. PPAT Kota Surabaya, dengan demikian sudah sepatutnya Maria Baroroh, SH, selaku PPAT Kota Surabaya dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya seharusnya juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

#### 2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) dengan alasan :

- Bahwa Para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek agunan tidak sah berikut beserta risalah lelang yang cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, namun disisi lain Para Penggugat juga menuntut agar Majelis Hakim menyatakan agar menunda pelaksanaan riil atas obyek agunan kredit milik Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV, Hal tersebut menunjukan bahwa gugatan Para Penggugat terkesan hanya asal menggugat tanpa dasar hukum atau acuan hukum yang jelas, sehingga gugatan tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel);

### Eksepsi Turut Tergugat II :

#### 1. Gugatan Penggugat cacat karena salah menempatkan pihak dalam suatu gugatan dengan alasan :

Halaman 61 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.



- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya meminta agar menyatakan Grose Risalah Lelang No. 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I (KPKNL) cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dimana petitum tersebut merupakan amar putusan yang bersifat menghukum (*Condemnatoir*), sehingga seharusnya Turut Tergugat I diletakkan sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II telah ditanggapi oleh Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak sependapat dengan eksepsi, karena itu eksepsi harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi-eksepsi yang mempermasalahkan “Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium), Gugatan tidak jelas/kabur (Obscur Libel)” dan Gugatan cacat karena salah menempatkan pihak tersebut, maka untuk memutus eksepsi-eksepsi harus disertai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Karena dalam eksepsi ini para pihak belum mengajukan bukti-bukti, maka eksepsi tersebut akan diputus dalam pokok perkara pada waktu para pihak sudah mengajukan bukti-bukti dan lagi pula bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah ditolak ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sejak tahun 2019 telah menjadi debitur Tergugat I dan telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yang seluruhnya berjumlah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan, sebagaimana sertifikat hak milik No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Heru Setiawan S ST.Par. Bahwa sejak tahun 2022 Penggugat I mulai tersendat-sendat dalam melakukan pembayaran angsuran kredit karena adanya pengaruh pandemi sehingga Penggugat I mengajukan permohonan tambahan plafond fasilitas kredit atau memohon keringanan pembayaran, namun ditolak oleh Tergugat dengan tindakan Tergugat yang telah melelang jaminan melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan atau dibeli oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan dalil tersebut Para Penggugat memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Grose Risalah Lelang Nomor : 2083/45/2022 yang dikeluarkan oleh kantor Turut Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2022;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut Tergugat menyangkal bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan mendalilkan bahwa obyek yang menjadi jaminan kredit Para Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan sehingga posisi Tergugat adalah kreditur memiliki hak untuk melakukan penjualan atas objek jaminan sendiri, tanpa perlu persetujuan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah menyangkal bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Tergugat karena debitor wanprestasi dengan perantara Turut Tergugat I terhadap barang jaminan debitor dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dengan alasan bahwa Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang memperoleh penguasaan fisik atas objek yang dibelinya tersebut telah sesuai dengan dengan prosedur hukum yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab para pihak tersebut di atas, maka fakta yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak adalah:

1. Bahwa  
Penggugat I mempunyai pinjaman kepada Tergugat dengan jaminan barang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah dan bangunan milik Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV;

2. Bahwa Penggugat I mengalami kesulitan untuk melanjutkan angsuran kredit yang diterima dari Tergugat;

3. Bahwa Tergugat telah menjual lelang melalui Turut Tergugat I barang jaminan yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par dan dibeli oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan hukum adalah : Apakah perbuatan Tergugat yang telah menjual lelang barang jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par tersebut melawan hukum dan Grose Risalah Lelang Nomor : 2083/45/2022 tertanggal 22 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4. Bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-21. Bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan TT.I -7. Bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.II-1 sampai dengan TT.II -28;

Menimbang, bahwa sebagaimana di pertimbangkan tersebut di atas yang menjadi pokok persoalan yang harus dibuktikan adalah apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa fakta yang diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak yaitu adanya hutang Penggugat I kepada Tergugat yang dijamin dengan harta milik Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV telah didukung pula dengan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T-6 sampai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan T-8 berupa surat Peringatan I, II dan III yang ditujukan kepada Penggugat I, dapat diketahui bahwa Penggugat I belum menyelesaikan pembayaran kembali pinjamannya kepada Tergugat dan karena surat peringatan tersebut tidak diindahkan oleh Penggugat I, selanjutnya sesuai dengan bukti surat tertanda T-21/TT.I-7 berupa risalah lelang No. 2083/45/2022 tanggal 22 Desember 2022 Tergugat dengan perantara Turut Tergugat I telah menjual lelang barang jaminan dan telah laku yaitu tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No No. 1527/Menur Pumpungan atas nama Harmadi Prihantoko, ST, Harum Wulansari, SH, dan Heru Setiawan S ST.Par dengan harga Rp. 650.000.000, 00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembeli Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah lelang terhadap barang jaminan tersebut sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku atau melawan hukum;

Menimbang, bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui perantara Turut Tergugat I adalah lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda TT1-1 sampai dengan bukti surat tertanda TT1-7 diketahui bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh Peraturan Lelang LN No. 189 Tahun 1908 jo LN No. 56 Tahun 1940 sebagaimana telah diubah dan ditambah jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan;

Menimbang, bahwa sebaliknya bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 hanya menunjukkan bahwa Penggugat I adalah nasabah Tergugat yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat dan berusaha menjadi nasabah yang beritikad baik untuk menyelesaikan fasilitas kredit Penggugat I yang tertunggak dan bukti surat tersebut tidak ada satupun yang dapat menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak sesuai

Halaman 65 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

### Disclaimer

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



dengan prosedur;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat di dalam posita angka 13 yang menyatakan bahwa Tergugat menjual obyek jaminan kredit melalui pelelangan dibawah harga pasar yang sangat merugikan Para Penggugat tidak didukung dengan alat bukti yang kuat, sedangkan Tergugat dengan bukti surat tertanda T-9, berupa Laporan Penaksiran Jaminan penilaian aset yang dibuat oleh Paulus Suharto dapat menunjukkan bahwa harga obyek lelang telah ditafsir oleh Tim Penilai dari Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Gubeng Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat angka 2 ditolak;

Menimbang, bahwa karena inti pokok gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak terbukti, maka tuntutan lainnya dari Para Penggugat yang terkait erat dengan inti pokok gugatan ini menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena sudah tidak ada dasar lagi untuk menggugat, dan karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka pihak Para Penggugat berada di pihak yang dikalahkan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR kepada Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, oleh Peraturan Lelang LN No. 189 Tahun 1908 jo LN No. 56 Tahun 1940 sebagaimana telah diubah dan ditambah jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

##### **Dalam Provisi**

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat ;

##### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

##### **Dalam Pokok Perkara**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sejumlah Rp. 5.085.000,- (lima juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada **hari : Senin, tanggal 20 Nopember 2023**, oleh kami : **Mangapul, S.H.MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Mochammad Djoenaidie, S.H.MH.** dan **Sudar, S.H.MHum.** masing-masing sebagai Hakim -Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 478/Pdt.G/2023/PN. Sby, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan secara Elektronik pada **hari : Senin, tanggal 27 Nopember 2023**, dengan dibantu oleh **Prihatini Ika Tjahjaningsasi, S.H.MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur E-litigasi selaku Penggugat terdaftar/pengguna lainnya masing-masing Para Penggugat melalui alamat email [poerwopadmosoegondo@gmail.com](mailto:poerwopadmosoegondo@gmail.com), Tergugat I melalui alamat email [arifmuchammad.am@gmail.com](mailto:arifmuchammad.am@gmail.com), Turut Tergugat I melalui alamat email [hi.kpknlsby@gmail.com](mailto:hi.kpknlsby@gmail.com) dan Turut Tergugat II melalui alamat email [hindranatadavy@yahoo.com](mailto:hindranatadavy@yahoo.com).

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua Majelis,**

**Mochammad Djoenaidie, S.H.M.H**

**Mangapul, S.H.MH.**



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

Sudar, S.H.MHum.

**Panitera Pengganti,**

**Prihatini Ika Tjahjaningsasi, S.H., M.H.**

**Perincian Biaya :**

Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
Biaya Proses (ATK) .....	Rp. 95.000,-
Biaya Panggilan .....	Rp. 900.000,-
Biaya PNBPN Panggilan .....	Rp. 40.000,-
Biaya Iklan Koran 2 (dua) kali .....	Rp. 4.000.000,-
Meterai .....	Rp. 10.000,-
Redaksi .....	Rp. 10.000,-

**Jumlah**

**Rp. 5.085.000,- (lima juta delapan puluh  
lima ribu rupiah).**

Halaman 68 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.





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

Halaman 69 Putusan No. 478/Pdt.G/2023/PN.Sby.

**Disclaimer**

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

Halaman 69