

Surabaya, 20 April 2021

**PERKARA PERDATA  
NOMOR : 1221/Pdt.G/2020/PN. Sby**

**J A W A B A N**

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.  
KANTOR CABANG SURABAYA MULYOSARI ----- TERGUGAT I**

**M e l a w a n**

**ERITZA KARTIKA DEWI ----- PENGGUGAT**  
*Kuasa Hukum : Endah Palupi, SH. , dkk*

---

Ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Yang Mulia, dengan ini Tergugat I mengajukan **Jawaban** atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 11 Desember 2020 sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**EKSEPSI I**

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

1. Bahwa Dalam gugatan a quo baik dalam posita maupun petitumnya, Penggugat mendalilkan serta memohon bahwa menyatakan risalah lelang No. 1072/45/2018 tanggal 2 Oktober 2018 tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta menyatakan balik nama Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032 XX/402/2002 tanggal 26 Maret 2002 menjadi atas nama Tergugat III tidak sah dan batal.
2. Bahwa Yang harus Penggugat pahami objek sengketa / obyek agunan dalam perkara a quo yaitu Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah diikat dengan Fidusia berdasar :

Akta Jaminan Fidusia No. 66 tanggal 21 Juli 2007 yang dibuat oleh Notaris Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH., M.Kn. dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W15.00663619.AH.05.01 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Pasal 5 (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia berbunyi :

Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia.

3. Bahwa Hal tersebut menunjukkan bahwa pemberian Fidusia tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Jaminan Fidusia oleh Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH., M.Kn.
- Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH., M.Kn. diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.
4. Bahwa Selain itu Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia harus dimasukan sebagai pihak mengingat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia merupakan Kantor Pendaftaran Fidusia (Pasal 12 ayat 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999) sehingga terbit Sertifikat Jaminan Fidusia.
5. Bahwa Selanjutnya sebagaimana yang tercatat dalam data administrasi Tergugat I, Debitur atas nama Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi telah menerima fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) sesuai dengan **Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 100 tanggal 22 November 2016. Dalam Akta tersebut disebutkan bahwa Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi bertindak sebagai PIHAK KEDUA/DEBITUR.**
6. Bahwa Sehingga apabila ada keberatan yang berkaitan dengan fasilitas pinjaman maupun agunan tersebut, Dedy Arifiyandi selaku suami Penggugat harus dimasukan sebagai pihak.
7. Bahwa Namun dalam perkara a quo Dedy Arifiyandi selaku suami Penggugat sebagai salah satu pihak yang ikut berhutang atau Debitur tidak ikut serta sebagai pihak, padahal sebagai salah satu Debitur secara hukum sudah

seharusnya Dedy Arifiyandi selaku suami Penggugat ikut serta sebagai pihak karena bagaimanapun juga yang bersangkutan adalah pihak yang juga harus bertanggungjawab terhadap pinjamannya dan sekaligus juga sangat berkepentingan terhadap Gugatan dalam perkara aquo.

8. Bahwa Lalu Penggugat mendalilkan dan memohon Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032 XX/402/2002 tanggal 26 Maret 2002 menjadi atas nama Tergugat III tidak sah dan batal. Tuntutan yang demikian sudah seharusnya Penggugat mengikutsertakan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak mengingat Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya (Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah).
- Dengan demikian dalam gugatan a quo seharusnya Penggugat mengikutkan Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH. M.Kn., Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia , Dedy Arifiyandi dan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak.
9. Bahwa Dengan tidak diikutsertakannya Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH. M.Kn., Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Dedy Arifiyandi dan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Penggugat merupakan **Gugatan yang Kurang Pihak**.
10. Bahwa Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI **terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.**

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974,tanggal 27 Maret 1975;
4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

## **EKSEPSI II**

### **PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA (KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN / *ATTRIBUTE VAN RECHTMACHT*)**

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Pengugat pada osita maupun petitumnya, Pengugat mendalilkan serta memohon bahwa menyatakan risalah lelang No. 1072/45/2018 tanggal 2 Oktober 2018 tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta menyatakan balik nama Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032 XX/402/2002 tanggal 26 Maret 2002 menjadi atas nama Tergugat III tidak sah dan batal.

**Tuntutan yang demikian bukan Kompetensi dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkara a quo.**

2. Bahwa Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya telah diikat dengan Fidusia berdasar :

Akta Jaminan Fidusia No. 66 tanggal 21 Juli 2007 yang dibuat oleh Notaris Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH., M.kn. dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W15.00663619.AH.05.01 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Sertifikat Jaminan Fidusia No. W15.00663619.AH.05.01 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

3. Bahwa Kutipan risalah lelang Nomor 1072/45/2018 juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dibuat secara resmi oleh Juru Lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan, hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dan sesuai dengan

Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Selanjutnya Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 yang telah dibaliknama atas nama Tergugat III yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) (Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah).

4. Bahwa Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN) yang menyatakan sebagai berikut : "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*".
5. Bahwa Dengan demikian jelas berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 yang telah dibaliknama atas nama Tergugat III merupakan Keputusan Tata Usaha Negara begitu pula dalam eksekusi Fidusia tersebut bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan badan / instansi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia (sesuai Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06 / 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (sesuai Pasal 1 angka 14 PMK No.27/2016) sehingga tepat sekali apabila Tergugat I menyatakan bahwa perbuatan hukum pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Surabaya dimana Kutipan Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara.
6. Bahwa Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Surabaya harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo karena

sah atau tidak sahnya serta pembatalan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W15.00663619.AH.05.01 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Kutipan risalah lelang Nomor 1072/45/2018 yang dikeluarkan oleh KPKNL Surabaya, dan Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 yang telah dibaliknama atas nama Tergugat III adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

**M A K A** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatannya tidak dapat diterima.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai berikut :
5. Bahwa Terdapat hubungan hutang piutang antara pihak Tergugat I selaku Kreditur dengan Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi selaku Debitur dimana Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi telah menerima fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 100 tanggal 22 November 2016.
6. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut kemudian sdri. Linda Nofijani memberikan agunan sehingga diikatkanlah jaminan / agunan dengan

Fidusia berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya berdasar :

Akta Jaminan Fidusia No. 66 tanggal 21 Juli 2007 yang dibuat oleh Notaris Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH., M.kn. dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W15.00663619.AH.05.01 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Kemneterian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

7. Bahwa Pemberian Fidusia atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik agunan yang juga merupakan pemilik Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia yang menyatakan :

Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

8. Bahwa Kemudian Debitur atas nama Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.

9. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 15 ayat 3 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia berbunyi : Apabila debitör cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya.

10. Bahwa Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 2677/KC-IX/ADK/09/2017 tanggal 25 September 2017;
- b. Surat Peringatan Kedua No. B. 3346-X/KC/ADK/11/2017 tanggal 16

November 2017;

- c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 329-KC-IX/ADK/02/2018 tanggal 1 Februari 2018.

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut diatas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur ybs jauh hari sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melakukan pembayaran pinjamannya sehingga Tergugat I tidak mengajukan permohonan elang pada KPKNL Surabaya (Tergugat II).

11. Bahwa Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.
12. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada KPKNL Surabaya (Tergugat II) namun belum laku, selanjutnya Tergugat I kembali mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II (KPKNL Surabaya) sesuai dengan surat permohonan lelang ulang No. B. 2213/KC-IX/ADK/08/2018 tanggal 7 Agustus 2018, lalu melengkapi dokumen lelang seperti surat peringatan 1, 2, dan 3, Perjanjian Kredit, Agunan (Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani), Pengikatan Fidusia, dsb.
13. Bahwa Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Surabaya (Tergugat II), Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur (Eritza Kartika Dewi (Penggugat) dan Dedy Arifiyandi) sesuai dengan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi fidusia No. B. 2569/KC-IX/ADK/09/2018 tanggal 25 September 2018 dan pemilik agunan (Linda Nofijani) sesuai dengan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi fidusia No. B. 2566/KC-IX/ADK/09/2018 tanggal 25 september 2018. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat I dalam menjual agunan / obek perkara telah semena-menena tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar.
14. Bahwa Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran

dan media cetak / Koran. Terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah ditentukan pemenang lelang yaitu Violendha Manopo sesuai dengan kutipan risalah lelang Nomor 1072/45/2018. Oleh sebab itu berdasar risalah lelang tersebut Violendha Manopo (Tergugat III) merupakan pemilik yang sah atas Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002.

15. Bahwa **Tergugat III adalah peserta lelang yang sah, bertindak atas nama pribadi sehingga tidak ada unsur suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.**

16. Bahwa Sehingga sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dengan mengikuti semua syarat dan prosedur yang ada, sudah sepatutnya pembeli lelang (in casu Tergugat III) 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".**

Dan dengan itikad baik itu pula sudah sepatutnya Tergugat III diberikan perlindungan hukum

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

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah menjual obyek agunan melalui lelang dengan harga jauh dibawah harga pasar dan tidak dilakukan penilaian appraisal terlebih dahulu selanjutnya Penggugat menyimpulkan sendiri bahwa obyek tersebut memiliki nilai jual lebih dari Rp 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah). Dapat Tergugat I tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Pasal 1 poin 28 telah diatur pengertian nilai limit yaitu :

*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.*

Pasal 43 ayat (2) juga mengatur bahwa :

*Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*

Pada Pasal 44 ayat mengatur bahwa :

(1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

- a. *penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *penaksiran oleh Penaksir.*

(2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*

Pada Pasal 45 juga telah mengatur :

*Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :*

- a. *Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).*

Dalam menentukan Nilai Limit agunan berupa Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani, Tergugat I selaku pemegang Fidusia / Penjual mengacu pada Kantor Jasa Penilai Publik Budi, Edy, Saptono & Rekan Property & Business Appraisers. Dalam penilaian tersebut telah ditentukan terhadap Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani ditetapkan Nilai Pasar sebesar Rp 1.699.000.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Rupiah) dan ditetapkan Nilai Likuidasi sebesar Rp 1.189.000.000,- (Satu Miliar Seratus Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah).

Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, Tergugat I telah menentukan Nilai Limit terhadap Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani sebesar Rp 1.450.000.000,- (Satu Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut masih

berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Budi, Edy, Saptono & Rekan Property & Business Appraisers sehingga penentuan Nilai Limit tersebut telah sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lagipula Pertimbangan pihak Tergugat I menetapkan Nilai Limit tersebut diatas yaitu karena sebelumnya Tergugat I telah melakukan permohonan parate eksekusi / lelang kepada KPKNL Surabaya dimana hasilnya belum laku atau belum ada peminat. Jadi dalam hal ini Tergugat I tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide* dan terpercaya. Kembali lagi Tergugat I tegaskan Penentuan Nilai Limit terhadap pengajuan lelang atas Surat Ijin Pemakaian Tanah Jangka Panjang Nomor : 188.45/0032XX/402.4.22/2002 tanggal 26 Maret 2002 atas nama Linda Nofijani telah ditetapkan sebesar Rp 1.450.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berada diatas penetapan Nilai Likuidasi yang telah ditetapkan yaitu sebesar Rp 1.189.000.000,- (Satu Milyar Seratus Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Budi, Edy, Saptono & Rekan Property & Business Appraisers sehingga menunjukkan Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit objek lelang/ objek agunan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal tersebut membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dalam menjual lelang obyek lelang terlalu rendah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar.

19. Bahwa Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I 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 perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum.
20. Bahwa Untuk dapat dinyatakannya seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
1. harus ada perbuatan ;
  2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
  3. ada kerugian;
  4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  5. ada kesalahan (*schuld*);

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

21. Bahwa Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melaksanakan proses penjualan lelang eksekusi Fidusia atas agunan debitur seperti halnya yang diutarakan oleh Penggugat. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat didasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat 3 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia berbunyi : Apabila debitor cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.
22. Bahwa Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Fidusia melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek fidusia tersebut.
- Hal tersebut menegaskan bahwa Gugatan a quo merupakan akal-akalan Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Debitur lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang disepakati.**

#### **Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Berdasar Hukum Dan Harus Ditolak**

23. Bahwa Mengenai sita yang dituntut Penggugat dalam petitum gugatannya, dapat Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan :
- “Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank tidak dapat diletakan sita jaminan (CB), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank.”
24. Bahwa Oleh karena itu permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat dalam Posita dan Petitum dalam Gugatan a quo jelas sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan dan oleh karenanya **sangat patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak**

**Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk seluruhnya.**

25. Bahwa Pada petitum gugatan *a quo* Penggugat memohon putusan sebagai berikut :

Menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) per hari, apabila tidak melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan dalam persidangan.

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

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

26. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat I jelaskan di atas bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundungan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.

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

**HORMAT KUASA TERGUGAT I**



Bamsoeng Kurniawan