



P U T U S A N :

NOMOR: 209 /PDT/2016/PT.MKS.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dalam perkara antara :-----

1. UMRAH, Tempat/Tanggal Lahir: Belawa Wajo 22 Juni 1961, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Babussalam II No.14 Makassar, sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I** ;-----

2. SURYATI, Tempat/Tanggal Lahir Dusun Pangisoreng Desa Talle Kecamatan Sinjai Selatan Kab : Sumatera 13 Agustus 1964, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Jalan Babussalam II No.14 Makassar, sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II** ;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.HASNAN USMAN, S.H., MH,Dkk, Pengacara/Penasihat Hukum, Berkantor di Jl.AP.Pettarani Ruko Pettarani Center Blok A 9 Kota Makassar, surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2015, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga/Ham/PHI Kelas I A Khusus Makassar tanggal 20 Mei 2015, Nomor : 433/Pdt/15/KB, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para PEMBANDING** semula **Para PENGGUGAT**;-----

M E L A W A N :

hal 1 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **PT.Bank Pembangunan Daerah Papua cq PT Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Makassar**, Beralamat di Jl. Andi Pengeran Pettarani No.53 D Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;-----

2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar**, Beralamat di Jl.Urip Sumiharjo Km 4 Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;-----

----- **Pengadilan Tinggi tersebut**;-----

----- **Setelah membaca** :-----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 29 Agustus 2016, Nomor: 209/PDT/2016/PT.MKS., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;-----
2. Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 29 Agustus 2016, Nomor:209/PDT/2016/PT.MKS., tentang penunjukan Panitera Pengganti, untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;-----
3. Berkas perkara dan surat-surat yang lain yang berhubungan dengan _____ perkara tersebut;-----

TENTANG DUDUK PERKARA:

----- Membaca surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Tertanggal 20 Mei 2015 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

hal 2 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar pada Tanggal 20 Mei 2015 Nomor: 165/Pdt.G/2015/PN.Mks., pada pokoknya megemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada bulan September 2013 Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari PT Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Makassar (Tergugat I) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 019/KI/IX/2013;
2. Bahwa fasilitas kredit tersebut diterima oleh Penggugat dengan jaminan (agunan) satu bidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di jalan Babussalam 2 no.14 Kelurahan Paropo Kecamatan Panakkukang Kota Makassar dengan sertifikat Hak Milik No. 20947 seluas 386 m2 atas nama pemegang hak Suryati, selanjutnya dalam pemeriksaan perkara ini disebut objek sengketa.
3. Bahwa pada mulanya pembayaran Penggugat terhadap Tergugat I berjalan sebagaimana mestinya karena kondisi usaha Penggugat berjalan dengan lancar, namun pada akhir tahun 2013 usaha Penggugat berupa kios-kios di pasar sentral Makassar mengalami kebakaran (force mayor) sehingga tidak ada barang yang bisa diselamatkan.
4. Bahwa akibat terbakarnya kios-kios milik Penggugat di pasar sentral Makassar menyebabkan kerugian yang besar bagi Penggugat kurang mampu untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian kredit No. 019/KI/IX/2013 sehingga pada tanggal 27 Oktober 2014 Penggugat mengajukan permohonan Restrukturisasi ke Tergugat I namun permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat I;
5. Bahwa pada tanggal 7 April 2015 Tergugat I membuat Pengumuman Lelang Pertama terhadap objek sengketa (agunan) milik Penggugat dengan menentukan nilai harga limit sebesar Rp.

hal 3 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.370.570.000,-(satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

6. Bahwa Tergugat I secara semena-mena dan melawan hukum telah menentukan harga limit objek sengketa sebesar Rp. 1.370.570.000,-,-(satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) padahal nilai objek sengketa untuk tahun 2015 berdasarkan perhitungan Laporan Penilaian No. laporan: 005/KJJP Nanang Rahayu & rekan adalah nilai pasar Rp. 2.866.800.000,-(dua milyar delapan ratus enam puluh enam juta rupiah) dan nilai indikasi nilai cepat jual adalah Rp. 2.006.800.000,-(dua milyar enam juta delapan ratus ribu rupiah).

7. Bahwa tindakan Tergugat I menentukan nilai limit objek sengketa secara melawan hukum dapat dilihat dari perhitungan Tergugat I dalam hal mencairkan kredit yang nilainya sebesar 80% dari nilai agunan.

8. Bila dicermati berdasarkan besarnya nilai kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) maka nilai objek sengketa pada bulan September 2013 adalah minimal Rp. 1.875.000.000,-(satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan asumsi pencairan kredit 80% dai nilai agunan.

9. Berdasarkan hal tersebut secara nyata menunjukkan bahwa penentuan harga limit objek sengketa sebesar Rp. 1.370.570.000,-(satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) adalah semena-mena dan merupakan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa selanjutnya Tergugat I telah meminta kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar (Tergugat II) untuk melakukan pelelangan terhadap objek sengketa pada hari Rabu tanggal 7 Mei 2015 dan pada hari Rabu tanggal 7 Mei 2015

hal 4 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS

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

Tergugat II telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa namun pada waktu itu tidak ada peserta lelang.

11. Bahwa tindakan Tergugat II melakukan pelelangan terhadap objek sengketa adalah melawan hukum karena nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I terhadap objek sengketa ditentukan secara melawan hukum.

12. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan ini.

Bahwa Penggugat telah menyampaikan dan meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan pelelangan terhadap objek sengketa dengan nilai limit Rp. 1.370.570.000,-(satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) namun Tergugat I dan Tergugat II tetap melaksanakan pelelangan terhadap objek sengketa.

Berbagai upaya telah ditempuh oleh Penggugat untuk meminta agar lelang terhadap objek sengketa tidak dilaksanakan dengan nilai limit Rp. 1.370.570.000,-(satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) sehingga ditempuhlah upaya hukum ini yakni mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini dimohonkan kehadiran Ketua/Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhan;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang kini sementara menjadi agunan di PT Bank Pembangunan Daerah Papua cq PT Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Makassar (Tergugat I).
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa penentuan harga limit yang dilakukan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Papua cq PT Bank

hal 5 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Daerah Papua Cabang Makassar (Tergugat I) sebesar Rp. 1.370.570.000,-(satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum.

4. Menyatakan menurut hukum pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar (Tergugat II) adalah perbuatan melawan hukum.

5. Menyatakan menurut hukum lelang yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar (Tergugat II) terhadap objek sengketa adalah tidak berharga, tidak sah dan mengikat secara hukum.

6. Menyatakan menurut hukum harga limit terhadap objek sengketa pada tahun 2015 adalah nilai pasar Rp. 2.866.800.000,-(dua milyar delapan ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah).

7. Membabankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Bila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 8 Desember 2015 Nomor :165/Pdt.G/2015/PN.Mks yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat Tergugat seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini yang ditetapkan sejumlah Rp. 676.000,- (Enam ratus tujuh puluh enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu

rupiah);-----

----- Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang ditanda tangani oleh H.RAMLIH DJALIL, SH., MH.,Panitera Pengadilan Negeri Makassar, menerangkan bahwa pada tanggal 9 Februari 2016 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 8 Desember 2015, Nomor: 165/PDT.G / 2015/ PN.Mks., untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

----- Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang ditanda tangani oleh SATRIA,SH., Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, menerangkan bahwa pada tanggal 15 Maret 2016, permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan saksama kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II ;-----

-----Membaca surat memori banding yang yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 16 Maret 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 16 Maret 2016 dan salinan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah pada tanggal 23 Maret 2016 kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II; -----

-----Membaca surat kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 01 April 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada Tanggal 05 April 2016, dan salinan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah pada tanggal 13 Mei 2016 kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dan pada tanggal 23 Maret 2016 kepada Terbanding II semula Tergugat II ;-----

hal 7 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Membaca, risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor: 165/ PDT.G/ 2015/ PN.Mks., yang ditanda tangani oleh SATRIA Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, merangkan bahwa pada tanggal 13 Mei 2016 telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dan pada tanggal 15 Maret 2016 kepada ParaTerbanding semula Para Tergugat ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

----- Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----
----- Menimbang,bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut;-----

1. KEBERATAN PERTAMA

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, telah memutuskan perkara In Casu, tidak sesuai Hukum Acara atau terdapat ketidak tertiban dalam beracara, karena pengambilan keputusan tersebut tidak didasari oleh Pertimbangan Hukum yang cukup, dimana Majelis Hakim In Casu, hanya mempertimbangkan hal-hal yang menguntungkan Penggugat dengan tidak mempertimbangkan seluruh Fakta-fakta Hukum yang terungkap di persidangan khususnya alat bukti surat yang diajukan oleh baik para Penggugatmaupun para Tergugat dimana seharusnya Majelis Hakim sebelum mengambil suatu kesimpulan, harus melihat Fakta hukum keterkaitan atas semua alat bukti yang diajukan,namun dalam perkara ini Majelis Hakim sama sekali tidak melaksanakan ketentuan hukum acara tersebut. Sebagaimana dalam Putusan Yudex Factie Pengadilan Negeri Makassar telah keliru dalam mengambil keputusan dalam pertimbangan Hukumnya dalam hal mana terlihat adanya kebimbangan dan keragua-raguan dalam menjatuhkan putusannya, dimana

hal 8 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat kita lihat dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, sebagaimana dapat kita lihat dalam pertimbangan Hukumnya pada halaman 34 alinea ketiga yang pada intinya menyatakan bahwa ;

“Menimbang bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa harga jual obyek sengketa disekitar itu secara akurat kecuali Bukti P. 1. berupa hasil penilaian dari KJPP NANANG RAHAYU &Rekan yang keakuratannya tidak di dukung oleh alat bukti lainnya, sehingga bukti yang di ajukan oleh Penggugat hanya 1 (satu) alat bukti saja, terlebih alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di sangkal dengan alat bukti yang sama dan saksi yang menjelaskan ke akuratan yang di lakukan oleh Tergugat I menetapkan penilaian harga limit obyek sengketa yang dalam Hukum acara Perdata adalah bukti yang tidak sempurna, sehingga bukti yang diajukan Penggugat tentang harga limit obyek sengketa tidak cukup“.-

Bahwa sekaitan dengan Pertimbangan Yudex Factie tingkat Pertama sebagaimana yang telah di kutip tersebut diatas yang pada perinsipnya menyatakan tidak menerima karena tidak cukup bukti, adalah suatu pertimbangan yang sangat keliru dan tidak benar oleh karena dalam menentukan harga Limit pelelangan adalah pada intinya berpedoman pada penilaian Tim Independen / penilai publik sebagaimana yang diatur dalam pasal 35 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93 /PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang yang secara jelas menyatakan bahwa setiap pelaksanaan Lelang di syarkan adanya Nilai Limit yang ditetapkan penilaian oleh penilai atau penaksir /tim penaksir secara Independen berdasarkan Kompetensi yang dimilikinya dan obyek yang dinilai berdasarkan pasal 6 UUHT. Bahwa alat bukti P. 1. Yang diajukan oleh para Penggugat adalah alat bukti kuat dan sempurna sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang tersebut dan memenuhi syarat formile tentang pelelangan yakni bukti penilaian dari tiem Independen yang di ajukan berdasarkan penilaian dari **KJPPNANANG RAHAYU& Rekan**. Bukti ini tidak berbeda dengan bukti yang diajukan oleh para

hal 9 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sama-sama selaku pihak yang berhak menentukan harga Limit, yang membedakan adalah jumlah hasil penilaian masing-masing Tiem Penilai, dalam hal ini dapat kita lihat bahwa :

- Perhitungan Laporan Penilaian yang di lakukan oleh **KJPP NANANG RAHAYU & REKAN** dengan laporan Nomor; **005/KJPP-NRR/APP//2015** tanggal **14 Januari 2015** adalah Nilai Pasar sebesar Rp. **2.866.800.000,-** (dua Miliar delapan ratus enam puluh enam delapan ratus ribu rupiah) dan Nilai indikasi Nilai Cepat Jual adalah Rp. **2.006.800.000,-** (dua miliar enam juta delapan ratus ribu rupiah). **Bukti P. 1. Sedangkan-**
- Perhitungan Laporan Penilaian yang diajukan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Papua Cabang Makassar adalah Tiem dan rekanan yang selalu dipakai dan terikat oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Papua sebagaimana yang di lakukan oleh **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN** dengan laporan Nomor ; **0008/SR/DAR/Mks/BPD PAPUA//2015** tanggal **12 Januari 2015** Prihal laporan ringkas hasil penilaian asset/property atas nama Umrah yang menetapkan harga limit obyek sengketa sebesar Rp. **1.370.570.000,-** (satu Miliar tiga ratus tujuh puluh lima ratus tujuh puluh ribu rupiah). **Bukti T.1.**

Bahwa adanya perbedaan dari hasil penilaian tersebut diatas sebagaimana dalam pertimbangan Yudex Factie tingkat Pertama pada halaman 33 alinea ke empat adalah hal yang sangat lumrah terjadi karena waktu yang berbeda mengakibatkan harga pasar dan mekanisme yang berbeda meskipun terhadap obyek yang sama serta dilakukan oleh profesi yang sama – sama independen namun berbeda hasilnya. Adalah suatu Pertimbangan yang sangat keliru dan tidak rasional dengan dalil dan dasar ditentukan oleh karena waktu yang berbeda, pada hal jikalau kita melihat perbedaan waktu penilaian antara Penilaian yang di lakukan oleh **KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN TERTANGGAL 12 Januari 2015**, sedangkan Penilaian yang dilakukan oleh

hal 10 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KJPP NANANG RAHAYU & REKAN TERTANGGAL 14 Januari 2015, selisih waktu hanyalah 2 (dua) hari. Suatu hal penilaian yang tidak rasional jikalau penentuan nilai Limit sangat jauh berbeda dengan perhitungan harga pasar dengan jangka waktu 2 (dua) hari saja, sungguh hal yang tidak masuk akal dan tidak dapat di jadikan dasar pertimbangan dengan alasan waktu yang berbeda sebagaimana yang telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, adalah merupakan suatu pertimbangan yang keliru dan tidak dapat diterima olehnya itu dimohon kepada Majelis Hakim Tingkat Tinggi untuk mengambil alih dengan pertimbangan tersendiri seraya membatalkan Putusan Pengadilan tingkat Pertama.

KEBERATAN KEDUA

Bahwa Putusan Yudex Factie Pengadilan Negeri Makassar di nilai tidak obyektif dan berat sebelah yang jelas memihak kepada Tergugat / Termohon Banding sebagaimana terlihat dalam pertimbangan hukumnya yang dengan jelas hanya berpedoman pada Bukti- bukti Tergugat yakni (Bukti T.1. – 26) sebagaimana kita dapat melihat uraian pertimbangan yang di jadikan landasan Hukum untuk menjatuhkan Putusan dalam uraian Pertimbangan Yudex Factie pada halaman 33 alinea ke tiga dan selanjutnya dikuatkan dalam Pertimbangan Hukum pada Halaman 34 alinea ke empat dapat di kutip sebagai berikut :

"Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (5) huruf h Peraturan Jenderal kekayaan Negara No. 6/KN/2013, tentang dst ? dalam hal ini kantor Jasa Penilai Public KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN dan hasilnya sebagaimana laporan 0008/SR/DAR/Mks/BPD PAPUA/I / 2015 tanggal 12 Januari 2015 Prihal laporan ringkas hasil penilaian asset/property atas nama Umrah (bukti T.1 – 26) yang menetapkan harga limit obyek sengketa sebesar Rp. 1.370.570.000,-.

"Menimbang, bahwa oleh karena penetapan / Penentuan limit obyek sengketa yang dilakukan oleh Badan profesi yang Independen dan melakukan penelitian kelapangan menetapkan harga sesuai dengan

hal 11 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga ditempat lokasi/harga pasar maka penetapan / penentuan limit obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah telah sesuai dengan prosedur, sah dan benar menurut Hukum berdasarkan pasal 6 ayat (5) huruf h peraturan Jenderal kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang petunjuk teknis pelaksanaan Lelang.

Bahwa dengan demikian Yudex Facti Pengadilan Negeri Makassar dalam menjatuhkan Putusannya yang hanya berlandaskan pada Bukti-bukti sebagaimana yang telah disebutkan diatas adalah merupakan bukti yang tidak cukup karena bukti tersebut telah disangkal oleh Penggugat dengan Bukti yang sama yakni **bukti P. 1**. Lagi pula bukti (bukti T.1 – 26) yakni penentuan harga limit obyek sengketa yang dilakukan oleh Tiem Penilai kantor Jasa Penilai Public **KJPP DAMIANUS AMBUR&REKAN** dan hasilnya sebagaimana laporan 0008/SR/DAR/Mks/BPD PAPUA/II/2015 tanggal 12 Januari 2015 Prihal laporan ringkas hasil penilaian asset/property atas nama Umrah (bukti T.1 – 26) yang menetapkan harga limit obyek sengketa sebesar Rp. 1.370.570.000,-. Adalah bertolak belakang dengan **PERJANJIAN KREDIT No. 019/KI/IX/2013. Tertanggal 9 September 2013**, yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yakni **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH PAPUA** yang berkedudukan di Jayapura Jalan Ahmad Yani Nomor 5-7 dalam hal ini di wakili oleh **KONDO dan VICTOR J. SAHILATUA**,...dst. bertindak sebagai kreditur selanjutnya disebut **BANK**. Terhadap pemohon kredit yakni Debitur., **UMRAH,SH**. Beralamatkan di Jl. Babussalam II/14, RT/RW 002/005, Kel. Paropo Kec. Panakkukang Makassar dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik usaha Rumah sewa/kost yang telah mendapat persetujuan dari Suryati sebagai Istri, untuk selanjutnya disebut **DEBITUR**. Bahwa hal tersebut diatas Bank dan Debitur sepakat membuat perjanjian Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut ;

Pasal 1

Jenis dan Plafond Kredit

hal 12 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BANK memberikan kredit Investasi (KI) dengan plafond sebesar **Rp.1,500,000,000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).**

Selanjutnya ;

Pasal 5

Jaminan

Terhadap kredit yang diberikan BANK, maka Debitur wajib menyerahkan Jaminan (agunan) sebagai berikut ;

- Sertifikat tanah STHM No. 20947/paropo, tanggal 03 oktober 2006, Surat ukur No. 01512/paropo/2006 tanggal 16 agustus 2006 dengan luas 386 M2, atas nama Suryati yang terletak di Jl. Babussalam II/14, RT/RW 002/005 Kel. Paropo, Kec. Panakkukang Makassar dengan **NILAI PERTANGGUNGAN SEBESAR Rp. 1,875,000,000,00 (satu Milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).**
- Bahwa dengan melihat fakta Hukum tersebut diatas semakin memperlihatkan adanya pertentangan dalam menentukan harga limit terhadap obyek sengketa dimana ditemukan fakta bahwa **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH PAPUA** cabang Makassar telah menilai dan menentukan harga tanah dan Rumah obyek sengketa sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 5, yang menyebutkan bahwa **NILAI PERTANGGUNGAN SEBESAR Rp. 1,875,000,000,00 (satu Milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah).**Kemudian selanjutnya dalam Pasal 1 perjanjian Kredit Bank Papua memberikan Nilai Kredit yang disetujui sebesar **Rp.1,500,000,000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).**

Penentuan Harga Limit atas obyek sengketa sebagaimana yang telah dijadikan landasan Hukum dan Dasar Pertimbangan Yudex Factie Pengadilan tingkat pertama dengan hanya melihat dan mengacu pada Tiem Penilai kantor Jasa Penilai Public **KJPP DAMIANUS AMBUR**

hal 13 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



&REKAN dan hasilnya sebagaimana laporan 0008/SR /DAR /Mks/BPD PAPUA/I/2015 tanggal 12 Januari 2015 Prihal laporan ringkas hasil penilaian asset/property atas nama Umrah (bukti T.1 – 26) yang menetapkan harga limit obyek sengketa sebesar Rp. 1.370.570.000,-. Pada hal Nilai limit tersebut sangat jauh berbeda dengan Nilai Kredit sebagaimana telah diperjanjikan dan Nilai Limit obyek sengketa sudah ditentukan dalam **PERJANJIAN KREDIT No.019/KI/IX/2013. Tertanggal 9 September 2013** tersebut adalah sebesar **Rp. 1,875,000,000,00 (satu Milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)**. Dengan asumsi pencairan Kredit 80 % dari Nilai Agunan hal ini merupakan bukti kuat dan telah di perjanjikan bersama antara para pihak yakni Pihak Bank Papua selaku Kreditur dan pihak Umrah selaku Kreditur dan merupakan Fakta Hukum yang tidak terbantahkan oleh Tergugat I. hal ini sebenarnya yang perlu dilihat dan di jadikan dasar Pertimbangan Yudex Facti tingkat Pertama. Jangan hanya berpatokan pada (Bukti T. I – 26) yakni Jasa Penilai Public **KJPP DAMIANUS AMBUR&REKAN**, oleh karena dengan demikian pertimbangan Yudex Factie adalah suatu Pertimbangan yang keliru, dan atau pertimbangan yang kurang Oleh karenanya pertimbangan hukum yang demikian harus dibatalkan karena tidak kontekstual, proporsional dan professional;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan dalam Memori Banding tersebut di atas, maka dimohon kepada Ketua/Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima Permohonan banding dari Pemanding/ Penggugat Asal.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Perkara **NO. 165 /PDT.G/2015/PN. Mks. tanggal 08 Desember 2015.**
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

hal 14 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Terbanding/Tergugat Asal untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pemeriksaan.

5. Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

-----Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori banding telah mengajukan alasan-alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah mengeluarkan putusan pada tanggal 08 Desember 2015 namun Pengadilan Negeri Makassar baru menyampaikan pemberitahuan risalah putusan pada awal Februari 2016 kepada Pembanding/Penggugat sehingga terdapat selisih waktu yang cukup lama sekitar 2 bulan yang mengakibatkan kerugian secara tidak langsung bagi Terbanding I /Tergugat I akibat dari ketidakpastian hukum terhadap perkara In Casu, untuk itu mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam memeriksa perkara In Casu.

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah mengeluarkan putusannya dalam perkara perdata Nomor : 165/Pdt.G/2015/PN. Mks tanggal 08 Desember 2015 yang pada intinya "Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya".

3. Bahwa atas putusan itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sudah tepat dan benar dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya perihal adanya perbuatan melawan hukum terhadap perbuatan menetapkan harga limit objek perkara.

4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dogma hukumnya, yang mana dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work

hal 15 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo, sehingga di dalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dan sangat jelas.

5. Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat,

Kami hendak menegaskan kembali bahwa **Pembanding memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan Terbanding I yang hingga sekarang ini belum terselesaikan dengan baik terhadap seluruh kewajibannya.** Terbanding I telah membuktikan secara sah dan terbukti bahwa Pembanding telah wanprestasi sehingga sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepada Terbanding I sebagaimana janji-janji yang tertera atau tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka untuk pelunasan kredit Terbanding I telah melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantaraan Terbanding II/ Tergugat II (KPKNL Makassar).

6. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya pada keberatan pertama halaman 3 sampai dengan 5 dapat Terbanding I tanggap adalah :

a. Bahwa Terbanding I sampaikan bahwa Pembanding sangat emosional dan hanya menyampaikan kekesalannya saja tanpa berfikir logis menurut hukum (logika hukumnya telah dikaburkan dengan emosinya) karena tidak menguraikan dimana letak kebimbangan dan keragu-raguan dalam menjatuhkan putusannya, apabila dibaca dengan perlahan dan seksama, Putusan pengadilan tingkat pertama sungguh sangat sistematis, runut dari awal hingga akhir, berkaitan satu sama lainnya dan tidak ada yang bertentangan yang artinya bahwa putusan *judec ficti* telah konsisten dan sangat tepat.

b. Bahwa keberatan Pembanding tidak beralasan, justru Majelis Hakim sudah sesuai dengan Hukum Acara dan tegas telah mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum yang terungkap yang

hal 16 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS

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)



mana Pembanding tidak dapat membuktikan keakuratan harga jual objek sengketa termasuk tidak dapat membuktikan hal lainnya sebagai alat bukti pendukung. Sedangkan Terbanding I/ Tergugat I terhadap alat bukti yang sama sangat jelas dengan metode yang digunakan dalam melakukan penilaian disertai dengan keterangan saksi yaitu melalui observasi, pendekatan pasar, lokasi disekitar, data yang diperoleh, nilai bangunan beserta penyusutannya dan penilaian bersifat obyektif apa adanya serta masih dalam hal yang wajar.

c. Bahwa Pembanding/ Penggugat tidak memahami dan mengetahui secara pasti atau bahkan sengaja secara sadar tidak menjelaskan maupun tidak memaparkan secara keseluruhan dari Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yang mana dalam pasal yang sama dan ayat selanjutnya yaitu Pasal 35 ayat (2) menjelaskan bahwa **penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual**. Peraturan Menteri Keuangan tersebut didukung dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa **“Dalam hal lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.”**

Sedangkan definisi penjual berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **“Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.**

Sehingga untuk itu Pembanding/ Penggugat perlu banyak membaca dan belajar guna dapat memahami prosedur lelang yang telah ditetapkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk itu Terbanding I/ Tergugat I sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 33 dan 34 karena menganalisa secara yuridis normatif yang sangat matang berdasar menurut hukum.

d. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dengan mengenyampingkan alat bukti P.1 milik Penggugat yang tidak kuat dan sempurna, bahwa sudah sangat jelas berbeda antara bukti milik Penggugat dengan bukti milik Tergugat I sebagaimana yang telah dijelaskan pada point a dan b di atas.

e. Sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tinggi bahwa terdapat fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa antara bukti P.1 milik Penggugat secara substansial berbeda dengan dalil gugatan maupun dalam memori banding In Casu, sehingga bagaimana bisa Pemanding/ Penggugat dengan penuh percaya dirinya tetap ngotot dalam mempertahankan argumentasinya yaitu melihat perbedaan waktu dalam laporan penilaiannya yang hanya selisih waktu 2 (dua) harinamun berbeda dengan apa yang dibuktikan Pemanding/ Penggugat pada waktu itu termasuk mengalami nilai perhitungan yang naiktanpa ada indikator penilaian yang jelas dan standar. Oleh karena itu sudah tepat Majelis Hakim tidak mempertimbangkan alat bukti P.1 milik Penggugat.

Adapun perbedaannya sebagai berikut :

	Dalam Posita Gugatan Penggugat Nomor 6 Haluan dan atau dalam memori banding Pemanding	Bukti P -1 Penggugat dengan daftar Bukti P -1
Laporan	Penilaian dengan Nomor Laporan 005/KJPP-NRR/APP/II/2015, tanggal 14 Januari 2015 yang dibuat oleh KJPP Nanang Rahayu & Rekan adalah Nilai Pasar Rp. 2.866.800.000,- (Dua Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dan nilai indikasi nilai cepat jual/likuidasi adalah Rp. 2.006.800.000,- (Dua Milyar Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah).	Penilaian dengan Nomor Laporan 030/KJPP-NRR/APP/X/2015, tanggal 13 Oktober 2015 yang dibuat oleh KJPP Nanang Rahayu & Rekan adalah Nilai Pasar Rp. 3.002.200.000,- (Tiga Milyar Dua Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) dan nilai indikasi jual cepat/likuidasi adalah Rp. 2.101.600.000 (Dua Milyar Seratus Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Pemanding/ Penggugat dalam memori bandingnya pada keberatan kedua halaman 6 sampai dengan 9 dapat Terbanding I tanggap adalah :

a. Bahwa perlu Terbanding I sampaikan bahwa sebaiknya Pemanding beritikad baik untuk melunasi seluruh hutang-hutangnya pada Terbanding dari pada mencari-cari alasan dalam pengajuan banding In Casu karena apa yang diuraikan dalam memori banding pada keberatan kedua sebelumnya telah diuraikan dalam posita gugatan Penggugat/ Pemanding dan telah dijawab oleh Tergugat I/ Terbanding I. Sehingga Pemanding tidak mempunyai dasar dan alasan hukum dalam pengajuan banding In Casu.

b. Bahwa Terbanding I akan menegaskan kembali bahwa Pencairan kredit dengan Penjaminan kredit adalah 2 hal yang berbeda. Penetapan pemberian nilai kredit atau pencairan kredit oleh Bank pada umumnya bukan berdasarkan seberapa besar agunan yang dijaminan oleh Debitur pada Bank, melainkan pemberian/pencairan kredit yang berdasarkan analisis yang mendalam dengan prinsip kehati-hatian yang mempertimbangkan beberapa hal yang terkait dengan itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya termasuk melihat dari segi kelayakan usaha milik debitur, sebagaimana merujuk pada prinsip 5C dalam perbankan yaitu : 1. Character (Karakter), 2. Capacity (kapasitas), 3. Capital (modal), 4. Colateral (Jaminan) dan 5. Condition (kondisi ekonomi). Hal tersebutlah yang diterapkan dan dijadikan acuan oleh seluruh Bank dalam UU Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia tanpa terkecuali Terbanding I.

Sedangkan jaminan hanya dibutuhkan untuk berjaga-jaga seandainya debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman/kreditnya. Lazimnya nilai

hal 19 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan harus lebih besar dari pada nilai kredit yang mana hal tersebut sudah menjadi aturan main dalam Intern Terbanding I/ Tergugat I.

Besarnya nilai kredit yang telah ditetapkan berdasarkan analisa kredit oleh Terbanding I telah disepakati juga oleh Pembanding sebagaimana telah ditandatangani surat persetujuan pemberian kredit dan perjanjian kredit oleh Pembanding dan Terbanding I.

8. Bahwa penetapan nilai limit lelang berdasarkan laporan penilaian KJPP Damianus Ambur & Rekan bukan berdasarkan berapa besarnya nilai kredit yang diberikan atau nilai obyek sengketa yang ada dalam Perjanjian Kredit melainkan penilaiannya berdasarkan pada metode penilaian khusus bidang properti yang telah ditetapkan yaitu diantaranya melalui observasi, pendekatan pasar, lokasi disekitar, data yang diperoleh, nilai bangunan beserta penyusutannya dan penilaian bersifat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah mengeluarkan putusan pada tanggal 08 Desember 2015 namun Pengadilan Negeri Makassar baru menyampaikan pemberitahuan risalah putusan pada awal Februari 2016 kepada Pembanding/Penggugat sehingga terdapat selisih waktu yang cukup lama sekitar 2 bulan yang mengakibatkan kerugian secara tidak langsung bagi Terbanding I /Tergugat I akibat dari ketidakpastian hukum terhadap perkara In Casu, untuk itu mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam memeriksa perkara In Casu.

9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar telah mengeluarkan putusannya dalam perkara perdata Nomor : 165/Pdt.G/2015/PN. Mks tanggal 08 Desember 2015 yang pada intinya "Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya".

10. Bahwa atas putusan itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sudah tepat dan benar dengan menyatakan bahwa Penggugat

hal 20 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS

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

tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya perihal adanya perbuatan melawan hukum terhadap perbuatan menetapkan harga limit objek perkara.

11. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dogma hukumnya, yang mana dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara a quo, sehingga di dalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dan sangat jelas.

12. Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat,

Kami hendak menegaskan kembali bahwa **Pembanding memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan Terbanding I yang hingga sekarang ini belum terselesaikan dengan baik terhadap seluruh kewajibannya.** Terbanding I telah membuktikan secara sah dan terbukti bahwa Pembanding telah wanprestasi sehingga sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepada Terbanding I sebagaimana janji-janji yang tertera atau tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka untuk pelunasan kredit Terbanding I telah melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan perantaraan Terbanding II/ Tergugat II (KPKNL Makassar).

13. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya pada keberatan pertama halaman 3 sampai dengan 5 dapat Terbanding I tanggapi adalah :

f. Bahwa Terbanding I sampaikan bahwa Pembanding sangat emosional dan hanya menyampaikan kekesalannya saja tanpa berfikir logis menurut hukum (logika hukumnya telah dikaburkan dengan emosinya) karena tidak menguraikan dimana letak kebimbangan dan

hal 21 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS

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

keragu-raguan dalam menjatuhkan putusannya, apabila dibaca dengan perlahan dan seksama, Putusan pengadilan tingkat pertama sungguh sangat sistematis, runut dari awal hingga akhir, berkaitan satu sama lainnya dan tidak ada yang bertentangan yang artinya bahwa putusan *judex ficti* telah konsisten dan sangat tepat.

g. Bahwa keberatan Pembanding tidak beralasan, justru Majelis Hakim sudah sesuai dengan Hukum Acara dan tegas telah mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum yang terungkap yang mana Pembanding tidak dapat membuktikan keakuratan harga jual objek sengketa termasuk tidak dapat membuktikan hal lainnya sebagai alat bukti pendukung. Sedangkan Terbanding I/ Tergugat I terhadap alat bukti yang sama sangat jelas dengan metode yang digunakan dalam melakukan penilaian disertai dengan keterangan saksi yaitu melalui observasi, pendekatan pasar, lokasi disekitar, data yang diperoleh, nilai bangunan beserta penyusutannya dan penilaian bersifat obyektif apa adanya serta masih dalam hal yang wajar.

h. Bahwa Pembanding/ Penggugat tidak memahami dan mengetahui secara pasti atau bahkan sengaja secara sadar tidak menjelaskan maupun tidak memaparkan secara keseluruhan dari Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yang mana dalam pasal yang sama dan ayat selanjutnya yaitu Pasal 35 ayat (2) menjelaskan bahwa **penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual**. Peraturan Menteri Keuangan tersebut didukung dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa **“Dalam hal lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.”**

hal 22 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Sedangkan definisi penjual berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **“Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.**

Sehingga untuk itu Pembanding/ Penggugat perlu banyak membaca dan belajar guna dapat memahami prosedur lelang yang telah ditetapkan.

Untuk itu Terbanding I/ Tergugat I sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 33 dan 34 karena menganalisa secara yuridis normatif yang sangat matang berdasar menurut hukum.

i. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dengan mengenyampingkan alat bukti P.1 milik Penggugat yang tidak kuat dan sempurna, bahwa sudah sangat jelas berbeda antara bukti milik Penggugat dengan bukti milik Tergugat I sebagaimana yang telah dijelaskan pada point a dan b di atas.

j. Sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tinggi bahwa terdapat fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa antara bukti P.1 milik Penggugat secara substansial berbeda dengan dalil gugatan maupun dalam memori banding In Casu, sehingga bagaimana bisa Pembanding/ Penggugat dengan penuh percaya dirinya tetap ngotot dalam mempertahankan argumentasinya yaitu melihat perbedaan waktu dalam laporan penilaiannya yang hanya selisih waktu 2 (dua) harinamun berbeda dengan apa yang dibuktikan Pembanding/ Penggugat pada waktu itu termasuk mengalami nilai perhitungan yang naiktanpa ada indikator penilaian yang jelas dan standar. Oleh karena itu sudah tepat Majelis Hakim tidak mempertimbangkan alat bukti P.1 milik Penggugat. Adapun perbedaannya sebagai berikut :

hal 23 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Posita Gugatan Penggugat Nomor 6 Halaman 6 dan atau dalam memori banding Pembanding	Halaman Penggugat dengan daftar Bukti P -1
Laporan Penilaian dengan Nomor Laporan 005/KJPP-NRR/APP/II/2015, tanggal 14 Januari 2015 yang dibuat oleh KJPP Nanang Rahayu & Rekan adalah Nilai Pasar Rp. 2.866.800.000,- (Dua Milyar Delapan Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dan nilai indikasi nilai cepat jual/likuidasi adalah Rp. 2.006.800.000,- (Dua Milyar Enam Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah).	Penilaian dengan Nomor Laporan 030/KJPP-NRR/APP/X/2015, tanggal 13 Oktober 2015 yang dibuat oleh KJPP Nanang Rahayu & Rekan adalah Nilai Pasar Rp. 3.002.200.000,- (Tiga Milyar Dua Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) dan nilai indikasi jual cepat/likuidasi adalah Rp. 2.101.600.000 (Dua Milyar Seratus Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah).

14. Bahwa Pembanding/ Penggugat dalam memori bandingnya pada keberatan kedua halaman 6 sampai dengan 9 dapat Terbanding I tanggapinya adalah :

c. Bahwa perlu Terbanding I sampaikan bahwa sebaiknya Pembanding beritikad baik untuk melunasi seluruh hutang-hutangnya pada Terbanding dari pada mencari-cari alasan dalam pengajuan banding In Casu karena apa yang diuraikan dalam memori banding pada keberatan kedua sebelumnya telah diuraikan dalam posita gugatan Penggugat/ Pembanding dan telah dijawab oleh Tergugat I/ Terbanding I. Sehingga Pembanding tidak mempunyai dasar dan alasan hukum dalam pengajuan banding In Casu.

d. Bahwa Terbanding I akan menegaskan kembali bahwa Pencairan kredit dengan Penjaminan kredit adalah 2 hal yang berbeda. Penetapan pemberian nilai kredit atau pencairan kredit oleh Bank pada umumnya bukan berdasarkan seberapa besar agunan yang dijamin oleh Debitur pada Bank, melainkan pemberian/pencairan kredit yang berdasarkan analisis yang mendalam dengan prinsip kehati-hatian yang mempertimbangkan beberapa hal yang terkait dengan itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya termasuk melihat dari segi kelayakan usaha milik debitur, sebagaimana merujuk pada

hal 24 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prinsip 5C dalam perbankan yaitu : 1. Character (Karakter), 2. Capacity (kapasitas), 3. Capital (modal), 4. Colateral (Jaminan) dan 5. Condition (kondisi ekonomi). Hal tersebutlah yang diterapkan dan dijadikan acuan oleh seluruh Bank dalam UU Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia tanpa terkecuali Terbanding I.

Sedangkan jaminan hanya dibutuhkan untuk berjaga-jaga seandainya debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman/kreditnya. Lazimnya nilai jaminan harus lebih besar dari pada nilai kredit yang mana hal tersebut sudah menjadi aturan main dalam Intern Terbanding I/ Tergugat I.

Besarnya nilai kredit yang telah ditetapkan berdasarkan analisa kredit oleh Terbanding I telah disepakati juga oleh Pembanding sebagaimana telah ditandatanganinya surat persetujuan pemberian kredit dan perjanjian kredit oleh Pembanding dan Terbanding I.

Bahwa penetapan nilai limit lelang berdasarkan laporan penilaian KJPP Damianus Ambur & Rekan bukan berdasarkan berapa besarnya nilai kredit yang diberikan atau nilai obyek sengketa yang ada dalam Perjanjian Kredit melainkan penilaiannya berdasarkan pada metode penilaian khusus bidang properti yang telah ditetapkan yaitu diantaranya melalui observasi, pendekatan pasar, lokasi disekitar, data yang diperoleh, nilai bangunan beserta penyusutannya dan penilaian bersifat obyektif apa adanya serta masih dalam hal yang wajar.

Bahwa keberatan kedua Pembanding tidak mempunyai dasar dan alasan hukum yang kuat, oleh karenanya Majelis Hakim Tinggi patut mengenyampingkan keberatan kedua Pembanding.

Bahwa dengan demikian jelas dan terang secara hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar di dalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk perkara (*Feltelijke Groenden*) dan begitu juga pertimbangan

hal 25 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara a quo.

Berdasarkan uraian dasar dan alasan-alasan hukum kontra memori banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding I dahulu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim tingkat Banding Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan :

1. Menolak permohonan Banding dari Pemanding/ Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor :165/Pdt.G / 2015/PN. Mks.Pada tanggal 08 Desember 2015.
3. Menghukum Pemanding/ Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta Perkara Banding.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan Majelis Hakim yang bersifat benar dan adil (*ex aequo et bono*),.

-----Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena putusan Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat serta menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dan Pengadilan Tinggi Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan, sehingga memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat haruslah ditolak, sedangkan terhadap alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I oleh karena pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan Hukum putusan hakim tingkat pertama, maka Hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkannya lagi dalam putusan ini ;-----

hal 26 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti dan mencermati berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan Pengadilan tingkat pertama, serta surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Tanggal 8 Desember 2015, Nomor:165/Pdt.G/ 2015/ PN.Mks., Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar menguraikan dalam pertimbangannya semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga dapat disetujui dan dianggap telah tercantum pula dalam pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;-----

----- Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding, oleh karenanya maka putusan Pengadilan Negeri Makassar Tanggal 8 Desember 2015, Nomor :165/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mks., dapat dipertahankan, dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pemanding semula Para Penggugat tetap di pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

----- Mengingat:-----

1. Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum;-----

hal 27 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS

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

3. Reglemen Tot Regeling Van Het Recht Wezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg / Reglement Hukum Acara Perdata Luar Jawa dan Madura) khususnya Pasal 199 sampai dengan pasal 205);-

4. Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan ;-----

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;-----

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Tanggal 8 Desember 2015, Nomor :165/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mks, yang dimohonkan banding tersebut;-----

3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

----- Demikianlah perkara ini diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Rabu Tanggal 12 Oktober 2016**, yang dipimpin oleh kami: **H. KOMARI, SH., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dihadiri **AHMAD GAFFAR,SH.,MH.**, dan **H.BUDI SUSILO, SH.,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin Tanggal 17 Oktober 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh ke dua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **MARWATI,SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh ke dua belah pihak yang berperkara ;-----

HAKIM-HAKIN ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

AHMAD GAFFAR,SH.,MH.,

H. KOMARI, SH.,M.Hum.,

hal 28 dari 28 hal .Put.Nomor.209/Pdt/2016/PT.MKS



ttd

H. BUDI SUSILO, SH.,MH.,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

MARWATI,SH.,

Perincian biaya perkara:

1.	Meterai	Rp.
	6.000,-	
2.	Redaksi	Rp.
	5.000,-	
3.	Leges	Rp.
	3.000,-	
4.	Pemberkasan	Rp. 136.000,-
	J u m l a h	Rp. 150.000,-
		(Seratus lima puluh ribu rupiah),-

Disclaimer