



**PUTUSAN**

**NOMOR : 149 / PDT / 2014 / PT. SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**HERUAWAN SETIONO**, Pekerjaan Wiraswasta, agama Kristen, alamat Babatan Pilang Blok O-2 RT. 006 RW. 005 Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, dalam pemeriksaan tingkat banding memberikan kuasa kepada : **SULIL PRIANTOKO, S.H.**, dan **ARIEF HAMZAH, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Advokat “ **SULIL PRIANTOKO, SH & PATNERS** “ yang beralamat di Perum Alam Bukit Mas Blok B-19 Sekarkurung Kebomas Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2013, selanjutnya disebut sebagai :

**PENGUGAT / PEMBANDING ;**

**MELAWAN**

**1. 1. EDDY PRAJITNO HIANA**, Pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di Jalan Raya Menganti Nomor. 1223 RT/RW 3/1 Lidah Kulon, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai :

**TERGUGAT I / TERBANDING;**

**2. 2. PT. BANK PANIN. Tbk. KCU Surabaya**, yang beralamat di Jalan Kombes M. Duriyat No.25 Surabaya. Dalam pemeriksaan banding memberikan kuasa kepada : **IGNATIUS BOLILASAN, S.H., M.A., M. Kn**, Advokat dan Konsultan hukum beralamat di Jalan Jayabaya Nomor 43 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2014 selanjutnya disebut sebagai :



**3. TERGUGAT II / TERBANDING;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 25 Maret 2014 Nomor : 149 / Pdt.Pen / 2014 /PT.Sby, tentang penunjukkan Hakim Majelis yang memeriksa perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor : 750/Pdt. G/2012/PN. Sby, tanggal 23 September 2013 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 September 2012 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Surabaya tanggal 21 September 2012 register perkara Nomor : 750/Pdt. G/2012/PN. Sby , telah mengajukan gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri untuk melakukan pinjaman modal usaha pengolahan limbah Garment, sebagaimana surat perjanjian Hutang-Piutang pada tanggal 6 April 2010, yang mana dalam perjanjian tersebut Pihak Penggugat selaku Pemberi Pinjaman Modal usaha sedangkan Tergugat I selaku Pemilik Usaha, tempat usaha, sekaligus pelaksana usaha, dalam bidang pengolahan limbah Garment;
2. Bahwa guna meyakinkan pada Penggugat bahwa benar Tergugat I mempunyai usaha, pengolahan limbah Garment, maka Penggugat ditunjukkan oleh Tergugat I atas Alat alat usaha, stok barang, barang jadi hasil produksi, serta ditunjukkan dan dikenalkan pula, beberapa pelanggan dan tempat pemasaran hasil produksi Tergugat I ;
3. Bahwa guna lebih meyakinkan pada Penggugat dengan maksud agar Penggugat bersedia meminjamkan modal usahanya, maka Tergugat I memberitahukan pada, Penggugat bahwa, tanah dan bangunan tempat pengelolaan limbah Garment adalah tanah dan bangunan miliknya dan atas namanya sebagaimana, tercatat dalam SHM No. 520 a/n Tergugat I yang terletak di Jl. Menganti No.1223, RT/RW.3/1, Kel.Lidah Kulon, Kec.Lakarsantri Kota Surabaya, dan juga menunjukkan bahwa selain tanah dan bangunan tersebut Tergugat I juga mempunyai aset perusahaan, sebidang tanah dan bangunan sebagai tempat tinggal sebagaimana Tercatat dalam **SHGB No.803** a/n. Herniwati / Hierniati Hiana yang terletak di Jl. Alam Hijau. Blok F-2/63 Kelurahan Made Kecamatan Lakarsantri



Kota Surabaya ; Selanjutnya mohon di sebut sebagai Tanah dan bangunan

**OBJEK SENGKETA:** -

4. Bahwa, atas serangkaian kata-kata dari Tergugat I atas benar Tergugat I telah mempunyai usaha, jelas pemasarannya serta benar Tempat usahanya pengolahan limbah Garment adalah Miliknya serta telah mempunyai aset sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal dan juga, dengan harapan mendapat keuntungan, maka, Penggugat tertarik untuk meminjamkan modal usaha, pada Tergugat I ;

5. Bahwa atas ketertarikan pada usaha Tergugat I dengan harapan mendapat keuntungan maka Penggugat telah memberikan pinjaman modal usaha, pada Tergugat I Total keseluruhan sebesar Rp.1.200.000.000,- sebagaimana **kwitansi No.01** pada tanggal 6 April 2010 sebesar Rp.200.000.000,-/tunai, **Kwitansi No.02** tanggal 12 April 2010 sebesar Rp.300.000.000,-/tunai, **Kwitansi No.03** tanggal 16 April 2010 sebesar Rp.300.000.000,-/tunai, **Kwitansi No.04** tanggal 21 April 2010 sebesar RP.400.000.000.,-/tunai ;

6. Bahwa, atas Pinjaman modal usaha, dari Penggugat tersebut oleh Tergugat digunakan untuk biaya produksi pengelolah limbah Garment untuk meningkatkan jumlah produksi karena banyaknya order pada waktu itu. Dan atas pinjaman modal usaha yang telah disetor oleh Penggugat guna keperluan tersebut di atas yang mana, antara Penggugat dan Tergugat I **Telah sepakat** akan memberi keuntungan bersih 5 % per bulan/ 60.000.000,- sesuai yang tertuang dalam pasal 2 ayat 1 atas perjanjian hutang piutang tertanggal 6 April 2010 dari nilai pinjaman modal usaha yang telah di setor pada Penggugat yang akan dibayar pada tiap tanggal 21 pada setiap bulannya ;

7. Bahwa selain adanya keuntungan yang mana dalam perjanjian tersebut antara Penggugat dan Tergugat I juga telah sepakat bahwa, modal yang telah di setor oleh Penggugat total sebesar Rp. 1.200.000.000,- tetap utuh sesuai yang tertuang dalam pasal 2 ayat 2 serta, di sepakati pula adanya, denda 2 % atas keterlambatan pembayaran keuntungan yang harus di peroleh oleh Penggugat sesuai yang tertuang dalam pasal 5 ayat I :

8. Bahwa pada awalnya kerjasama yang di lakukan antara Penggugat dan Tergugat I lancar dan sesuai dengan yang telah di perjanjikan, namun pada pertengahan tahun 2011 tepatnya pada September 2011, keuntungan yang harus di peroleh Penggugat tidak pernah di berikan oleh Tergugat I dengan alasan usaha pengolahan / produksi limbah Garment sepi order dan



pembayaran oleh supplier di luar kota tidak secara langsung dibayar, akan tetapi menunggu 2 minggu sampai 1 bulan sejak pengiriman ;

9. Bahwa dengan penurunan produksi usaha Tergugat I yang di sebabkan sepi nya order, Penggugat masih menyadari dan bersabar bahkan Penggugat sering berkunjung ketempat usaha Tergugat I dengan harapan dapat membantu mencari n pelanggan baru atau order baru sehingga usaha Tergugat I dapat berjalan lancar kembali ;

10. Bahwa dengan seringnya Penggugat di tempat usaha milik Tergugat I yang dengan i hklas membantu di tanggap i lain oleh Tergugat I hal tersebut terlihat dari sikap Tergugat I yang selalu menghindar jikalau ada Penggugat sedang berkunjung ke tempat usaha Tergugat I ;

11. Bahwa dengan sikap Tergugat I yang mengalami perubahan tersebut maka Penggugat berusaha untuk menegur dan meminta agar Tergugat I untuk memberikan keuntungan yang menjadi hak Penggugat, walaupun keuntungan itu tidak di berikan secara keseluruhan, akan tetapi permintaan/ teguran dari Penggugat tersebut tidak di tanggap i oleh Tergugat I ;

12. Bahwa dengan tidak di berikan keuntungan yang menjadi hak Penggugat oleh Tergugat I sejak bulan September 2011 sampai dengan gugatan ini di diajukan kurang lebih selama 1 tahun, maka berdasar pada pasal 1238 KUHP erdata Jo Pasal 2 ayat 1 perjanjian hutang piutang, maka perbuatan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang ingkar janji / Wanprestasi. Maka dengan ini Penggugat mohon pada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan menyatakan bahwa Tergugat I yang tidak memberikan keuntungan yang menjadi hak Penggugat merupakan Perbuatan yang Ingkar janji / Wanprestasi ; -

13. Bahwa atas perbutan Tergugat I yang telah nyata Inkar janji / Wanprestasi maka berdasar pada pasal 1243 KUHP erdata Jo Pasal. 1246 KUHP erdata Jo pasal 2 ayat 1 Per anjian Hutang Piutang, maka Penggugat boleh menuntut Pengembalian pinjaman modal usaha, Berserta keuntungan dan Denda ;

14. Bahwa oleh karena sejak bulan September 2011 sampai saat ini atau sampai gugatan ini di ajukan ( kurang lebih 1 tahun) yang mana Tergugat I **tidak pernah memberi keuntungan yang telah di perjanjikan kepada Penggugat** dan apabila di hitung keuntungan 5 % sebesar **Rp.60.000.000,- / tiap bin X 12 bln** ( selama keterlambatan) : Sebesar **Rp. 720.000.000,-** Jadi



total keseluruhan keuntungan Penggugat yang belum di bayar akibat keterlambatan ;

15. Bahwa oleh karena sejak bulan September 2011 yang mana Tergugat I tidak memberikan keuntungan yang telah di perjanjikan kepada. Penggugat sampai gugatan ini di ajukan dan atas keterlambatan membayar keuntungan sebagaimana. yang telah di perjanjikan ( sebagaimana Pasal 5 ayat 1 ) adanya beban denda sebesar 2% untuk setiap bulan keterlambatan pembayaran keuntungan. Maka atas keterlambatan pembayaran keuntungan yang harus dibayar oleh Tergugat I pada. Penggugat Sebesar **Rp. 60.000.000,- (Keuntungan) X 2% (Denda keterlambatan) = Rp. 1.200.000,- X 12 Bulan ( Keuntungan Hak Penggugat yang belum terbayar) = Rp. 14.400.000,- ;**

16. Bahwa atas fakta-fakta tersebut, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan menghukum Tergugat I untuk membayar Denda keterlambatan keuntungan Sebesar **Rp. 14.400.000,-** kepada Penggugat secara Tunai dan kontan ;

17. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyetor modalnya pada Tergugat I sebesar Rp.1.200.000.000,- dan oleh karena selama ini adanya itikat yang kurang baik dari Tergugat I atas dasar Pasal 2 ayat 2 pada Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 6 April 2010, bahwa atas pemberian pinjaman modal usaha yang telah disetor oleh Penggugat tetap utuh maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan modal yang telah di setor oleh Penggugat sebesar Rp.1.200.000.000,- secara tunai dan kontan ;

18. Bahwa atas tidak diberikannya keuntungan sebesar Rp.720.000.000,- dan tidak dikembalikannya pinjaman modal usaha sebesar Rp.1.200.000.000,- oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka harapan satu-satunya agar memperoleh kembali hak haknya ialah dengan cara menjual sebidang tanah dan bangunan yang saat ini digunakan sebagai tempat usaha oleh Tergugat I dan aset lainnya yang berupa tempat tinggal milik Tergugat I ;

19. Bahwa ternyata pada saat ini tanah dan bangunan tempat usaha Tergugat I sebagaimana tercatat dalam SHM No. 520 Seluas 747 M2 a/n Eddy Prajitno Iliana yang terletak di Kel. Lidah Kulon Kec. Lakarsantri Kota Surabaya dan Tempat tinggal Tergugat I sebagaimana, yang tercatat SHGB No. 803 seluas 105 M2 a/n. Herniwati / Hierniati Hiana yang terletak di Jl. Alam Hijau Blok F-2/63 Kel Made Kec. Lakarsantri Kota Surabaya. Yang





mana saat ini sebagai jaminan hutang oleh PT. Bank Partin Tbk. KCU Surabaya yang beralamat di Jl. Kombes M. Duryat No.25 Surabaya ( TERGUGAT II ) ;

20. Bahwa selama Tanah dan Bangunan tersebut diatas dalam jaminan pembayaran hutang yang mana Tergugat II beberapa kali berusaha untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa secara lelang akan tetapi selamaproses pelelangan tersebut tidak ada peminat lelang, bahwa atas dasar tersebut maupun penjualan secara lelang berikutnya yang akan dilakukan oleh Tergugat II / Kuasanya yang sah dan juga dikawatirkan Tergugat I berusaha untuk mengalihkan, menggadaikan pada pihak lain. Bahwa atas dasar alasan tersebut diatas dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka dengan ini Penggugat memohon untuk meletakkan sita jaminan ( conservatoir beslag ) terhadap tanah dan bangunan sebagai obyek sengketa ;

21. Bahwa atas dasar yang telah di perjanjikan dalam perninjaman modal dan terbukti Tergugat I tidak memberikan keuntungan sejak bulan September 2011 sampai saat ini dan juga denda yang wajib di bayar serta kewajiban mengembalikan pinjaman modal yang telah di setor oleh Penggugat maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan bahwa Penggugat berhak untuk menguasai, mengambil alih atau memiliki yang selanjutnya berhak pula menjual atas tanah bangunan obyek sengketa guna pelunasan keuntungan, denda, dan juga modal yang telah disetorkan yang belum di bayar oleh Tergugat I kepada Penggugat ;

22. Bahwa oleh karena saat ini tanah bangunan obyek sengketa selain sebagai obyek perjanjian antara Pengugat dan Tergugat 1, yang mana tanah bangunan dan obyek sengketa juga dijadikan sebagai kesatuan dari perjanjian pinjaman modal oleh Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa mohon di jadikan pertimbangan bahwa saat ini kedudukan Penggugat **mempunyai kepentingan dan hubungan hukum ( berdasar pada perjanjian Hutang Piutang )** atas tanah bangunan obyek sengketa sedangkan pada pihak lain Tergugat II merasa pula berkepentingan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa ;

23. Bahwa atas dasar sebagaimana terurai pada poin 18 tersebut, maka Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan bahwa penjualan secara lelang atas tanah bangunan obyek sengketa oleh Tergugat II yang di kemudian hari akan di laksanakan maupun sedang di laksanakan oleh Tergugat II/ kuasa yang sah, maka Penjualan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lelang maupun penjualan di bawah tangan tersebut mohon agar Penggugat di ikut sertakan dalam penjualan secara lelang dan ikut menentukan harga, maupun penjualan di bawah tangan dan hasil penjualan secara lelang maupun penjualan di bawah tangan tersebut untuk dibagi dua antara Penggugat dan Tergugat II ;

Bahwa atas dasar hal-hal serta, alasan alasan tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Memutuskan menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I yang tidak memberi keuntungan selama 12 bulan terhitung sejak September 2011 kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi ;
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan atas tanah dan bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat yang tercatat dalam SHM No. 520 Seluas 747 M2 a/n Eddy Prajitno Hiana yang terletak di Jl. Menganti No. 1223, RT/RW. 3/1, Kel. Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri Kota Surabaya dan tempat tinggal Tergugat I sebagaimana yang tercatat SHGB No. 803 Seluas 105 M2 a/n Hemiwati/Hemi Hiana yang terletak di Jl. Alam Hijau Blok F-2/63 Kel Made Kec. Lakarsantri Kota Surabaya ;
4. Memutuskan menghukum Tergugat I untuk membayar keuntungan yang di telah di perjanjian terhitung sejak bulan September 2011 sampai gugatan ini di ajukan total keuntungan dari setoran modal sebesar Rp.1.200.000.000,- ( Modal ) X keuntungan 5% : sebesar Rp.60.000.000,- X 12 bln ( bln September 2011 sampai saat ini ) Total keseluruhan sebesar Rp.720.000.000,- secara tunai dan kontan kepada Penggugat ;
5. Memutuskan menghukum Tergugat I untuk membayar denda, atas keterlambatan pembayaran keuntungan sebesar 2% dengan rincian : keuntungan yang wajib di peroleh sebesar Rp. 60.000.000 X 2% = Rp.1.200.000,- X 12 bln : Total keseluruhan sebesar Rp.14.400.000,- kepada Penggugat secara tunai dan kontan ;
6. Memutuskan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pinjaman modal yang telah di setor kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus Total sebesar Rp.1.200.000.000,- secara tunai dan kontan kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan pinjaman modal sebesar Rp.1.200.000.000,- + Keuntungan sebesar Rp.720.000.000,- + Denda Sebesar Rp.14.400.000,- dengan jumlah keseluruhan Rp.1.934.400.000,- secara tunai dan kontan kepada Penggugat ;

Hal. 7 dari 19 Putusan No. 617/Pdt/2013/PT.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)



8. Memutuskan menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk menguasai mengambil alih yang selanjutnya berhak pula untuk menjual balk secara lelang maupun menjual di bawah tangan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa guna pelunasan / pengembalian pinjaman modal. Keuntungan dan denda keterlambatan dengan total keseluruhan Rp. 1.934.400.000,- ;

9. Memutuskan menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk di ikut sertakan atau dapat menjual secara bersama lama dengan Tergugat II terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa yang akan di laksanakan maupun di kemudian hari akan di laksanakan oleh Tergugat II kuasa yang sah baik penjualan secara lelang maupun Penjualan di bawah tangan.yang kemudian hasil penjualan tersebut untuk di bagi dua antara Penggugat dan Tergugat II ;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya akibat adanya gugatan ini sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku ;

A T T A U : Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 01 Mei 2013 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil dari PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh PENGGUGAT ;

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki relevansi dengan TERGUGAT 11, yakni dasar gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat mengenai "OBYEK SENGKETA" adalah *obscuur libel*, sebagaimana yang akan diuraikan kemudian di bawah ( Dalam Pokok Perkara ) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara nyata gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II, tidak memiliki relevansi yang tepat dan tidak jelas landasan hukumnya. Berdasarkan pertimbangan tersebut TERGUGAT II mohon dengan hormat sudilah kiranya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), sehingga gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ( *niet onvankelijke verklaard* ) ;

**Dalam POKOK PERKARA**





1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil dari PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh PENGGUGAT ; ----

2. Bahwa terhadap dalil dalam gugatan PENGGUGAT pada angka ke 1 yang ..... menyatakan :  
.....

" Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah mengikatkan diri untuk melakukan *pinjaman modal usaha pengolahan limbah garment*, sebagaimana ..... Surat perjanjian Hutang Piutang pada tanggal 6 April 2010, yang mana ..... dalam perjanjian tersebut pihak PENGGUGAT selaku pemberi pinjaman -----

modal

.....

*modal usaha sedangkan TERGUGAT 1 selaku pemilik usaha, tempat usaha, sekaligus pelaksana usaha dalain bidang pengolahan linibah garment*"----- Bahwa TERGUGAT II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum atas perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Oleh karenanya ..... dalil gugatan penggugat tersebut di atas sudah cukup bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan PENGGUGAT ..... atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima. -----

3. Bahwa atas upaya TERGUGAT I untuk meyakinkan PENGGUGAT, sebagaimana dalil dalam gugatan PENGGUGAT yang diuraikan pada angka ke 2 s/d 15, ..... maka mengalir dari uraian angka ke 3 yang bunyinya menyatakan : -----

" Bahwa guna lebih meyakinkan pada PENGGUGAT dengan maksid agar PENGGUGAT bersedia meminjamkan modal usahanya, maka TERGUGAT I memberitahukan pada PENGGUGAT bahwa tanah dan bangunan tempat pengelolaan limbah garment adalah tanah dan bangunan miliknya dan atas namanya sebagaimana tercatat dalam SHM No. 520 a/n. TERGUGAT I yang terletak di Jl.Menganti No.1223, RT / RW 3/1, Kel. Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri Kota Surabaya dan juga menunjukkan bahwa selain tanah dan bangunan tersebut TERGUGAT I juga mempunyai aset perusahaan sebidang tanah dan bangunan sebagai tempat tinggal sebagaimana tercatat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No. 803 a/n. Herniwati / Hierniati Hiana yang terletak di A Alam Hijau Blok F- 2163 Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya. Selanjutnya mohon disebut sebagai tanah dan bangunan OBYEK SENGKETA " . -----Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka ke 3 tersebut diatas sama sekali tidak ada relevansinya sebagaimana dalam gugatannya yang menyatakan bahwa PENGGUGAT " Memberitahukan ..... dan / atau

menunjukkan letak tanah dan bangunan..... “

Namun dalam gugatan PENGGUGAT tidak ada suatu dalil yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut menjadi jaminan dalam hubungan keperdataan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sehingga kapasitas PENGGUGAT tidak jelas. Adapun yang diuraikan dalam surat gugatan PENGGUGAT, khususnya pada angka ke 2, 4 sampai dengan angka ke 15 adalah

semata-mata merupakan urusan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Oleh

-----

karenanya

.....

karenanya dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

-----

4. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka ke 19 yang menyatakan -

“ Bahwa ternyata pada saat ini tanah dan bangunan tempat usaha TERGUGAT I sebagaimana tercatat dalam SHM No. 520 seluas 747 M2 a/n. Eddy Prajitno Hiana yang terletak di Kel. Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri Kota Surabaya dan tempat tinggal TERGUGAT I sebagaimana yang tercatat SHGB No. 803 seluas 105 M2 an. Hemiwati / Hierniati Hiana yang terletak di Jl. Alam Hijau Blok F-2163 Kel Made, Kec. Lakarsantri Kota Surabaya. Yang mana saat ini sebagai jaminan hutang oleh PT Bank Panin Tbk., KCU Surabaya yang beralamat di Jl. A A Kombes M Duryat No. 25



Surabaya (TERGUGAT II) " ;

Bahwa memang benar dalil gugatan PENGUGAT pada angka ke 19 tersebut di atas, dimaksud antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menjalin hubungan keperdataan yang dapat kami sebutkan yakni, TERGUGAT I selaku Debitur sedangkan TERGUGAT II selaku KREDITUR. Sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 23 tertanggal 22 November 2006 dan Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 25 tertanggal 14 Agustus 2007 serta berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 8910/2007 Tanggal 7 November 2007 dengan APHT No. 627/2007 yang dibebankan pada SHGB No. 803 ; dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 8783/2006 Tanggal 28 Desember 2006 dengan APHT No. 41/2006 yang dibebankan SHM No. 520, oleh karenanya TERGUGAT II mempunyai kapasitas yang jelas serta mempunyai jaminan dengan Hak Preferent ;

-----Sehingga perlu kiranya TERGUGAT II mempertanyakan itikad yang bagaimanakah dari PENGUGAT beserta Kuasa Hukumnya terhadap pedanjan hutang piutang (6 April 2010) kepada, TERGUGAT I ? Sejauh ini TERGUGAT II menilai bahwa dengan nilai transaksi pinjaman modal yang cukup besar sebagaimana yang disebutkan dalam suratugatan, haruslah ada jaminan yg dapat didaftarkan dan dibebani Hak Tanggungan apabila jaminan menyangkut tanah dan bangunan sebagaimana aturan hukum yang berlaku. Mengalir dari -----

uraian

.....

uraian tersebut di atas, kiranya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap dalil gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

5. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka ke 20 yang menyatakan :- " *Bahwa selama tanah dan bangunan tersebut di atas dalam jaminan pembayaran hutang yang mana TERGUGAT II beberapa kali berusaha untuk menjual tanah dan bangunan obyek sengketa secara lelang,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi selama proses pelelangan tersebut tidak ada peminat lelang bahwa atas dasar tersebut maupun penjualan secara lelang berikutnya yang akan dilakukan oleh TERGUGAT II / Kuasanya yang sah dan juga dikawatirkan TERGUGAT I berusaha untuk mengalihkan, menggadaikan pada pihak lain. Bahwa atas dasar alasan tersebut di atas dan agar gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia, maka dengan ini PENGGUGAT memohon untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan sebagai obyek sengketa “

-----

Bahwa TERGUGAT II menyatakan memang benar TERGUGAT I merupakan DEBITUR dengan status kolektibilitas macet atau disebut juga debitur dengan kualitas kredit yang kewajiban pembayarannya mengalami masalah dan/ atau macet, sehingga TERGUGAT II mempunyai kepentingan atas pengembalian hutang dari TERGUGAT I yakni, dengan melakukan upaya penjualan jaminan secara lelang. Namun upaya pelelangan sampai saat ini belum laku terjual, hal ini disebabkan oleh belum adanya peminat lelang serta adanya upaya gugatan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam **Relaas - Panggilan tertanggal 11 November 2009** tentang gugatan pembatalan atau penundaan lelang dengan perkara **Nomor 717/Pdt.G/2009/PN.Sby**. Sehingga perlu kiranya TERGUGAT II mempertanyakan itikad yang bagaimanakah dari **PENGGUGAT beserta Kuasa Hukumnya** terhadap TERGUGAT II ? Sejauh ini TERGUGAT II menilai tidak ada upaya konkrit yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I **beserta Kuasa Hukumnya** dalam rangka penyelesaian atau pemenuhan kewajibannya terhadap TERGUGAT II. Selain dari pada itu TERGUGAT II juga perlu mempertanyakan permohonan gugatan yang diajukan PENGGUGAT beserta Kuasa Hukumnya dimaksud mengetahui atau tidak mengetahui ? bahwa terhadap TERGUGAT I beserta Kuasa

Hukumnya

.....

**Hukumnya** masih mempunyai hubungan keperdataan kepada TERGUGAT II berdasar rangkaian peristiwa tersebut di atas. Oleh karenanya dalil gugatan untuk meletakkan sita jaminan ( Conservatoir Beslag ) sangat tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dari itu sudilah

Hal. 12 dari 19 Putusan No. 617/Pdt/2013/PT.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)



kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;-----

-----

6. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka ke 21 yang menyatakan :

*" Bahwa atas dasar yang telah diperjanjikan dalam peminjaman modal, dan terbukti TERGUGAT I tidak memberikan keuntungan sejak bulan September 2011 sampai saat ini, dan juga denda yang wajib dibayar serta kewajiban mengembalikan pinjaman modal yang telah disetor oleh PENGUGAT maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan bahwa PENGUGAT berhak untuk menguasai, mengambilalih atau memiliki yang selanjutnya berhak pula menjual atas tanah bangunan obyek sengketa guna pelunasan keuntungan, denda, dan juga modal yang telah disetorkan yang belum dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT ". -----*

Bahwa mengalir dari hal-hal sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan bahwa PENGUGAT berhak untuk menguasai, mengambilalih atau memiliki "OBYEK SENGKETA", adalah sama sekali tidak mendasar dan tidak mempunyai landasan hukum serta bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, hal mana juga diperlukan pembuktian di hadapan Majelis Hakim a quo, mengenai kedudukan PENGUGAT sebagai kreditur tersebut apakah sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Oleh karenanya dalil gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. -----

7. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka. ke 22 yang menyatakan : - " *Bahwa oleh karena saat ini tanah bangunan obyek sengketa selain sebagai obyek perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang mana tanah bangunan dan obyek sengketa juga dijadikan sebagai kesatuan dari perjanjian pinjaman modal oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I, bahwa mohon dijadikan pertimbangan bahwa saat ini kedudukan PENGUGAT-*

*mempunyai -----*

-----





*mempunyai kepentingan dan hubungan hukum (berdasar pada perjanjian hutang piutang) atas tanah bangunan obyek sengketa sedangkan pada pihak lain TERGUGAT H merasa pula berkepentingan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa "*

Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka ke 22 tersebut diatas yang menyatakan bahwa "... Obyek sengketa selain sebagai obyek perjanjian ..... yang mana tanah bangunan dan obyek sengketa juga dijaikan sebagai satu kesatuan dari perjanjian modal.. " dalam hal ini TERGUGAT II tidak membaca ada suatu dalil dalam gugatan yang secara tepat dan jelas menyebutkan bahwa tanah dan bangunan tersebut menjadi jaminan dalam hubungan keperdataan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I. Untuk itu TERGUGAT II yang telah nyata mempunyai kepentingan terhadap tanah dan bangunan, dimaksud dalam Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 23 tertanggal 22 November 2006 dan Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 25 tertanggal 14 Agustus 2007 Berta berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 8910/2007 Tanggal 7 November 2007 dengan APHT No. 627/2007 yang dibebankan pada SHGB No. 803; dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 8783/2006 Tanggal 28 Desember 2006 dengan APHT No. 41/2006 yang dibebankan pada S 14M No. 520, sangat beralasan dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagai pemegang jaminan yang memiliki Hak Preferent. Oleh karenanya dalil gugatan PENGUGAT tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

8. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka ke 23 yang menyatakan :- " *Bahwa atas dasar sebagaimana terurai pada poin 18 tersebut, maka PENGUGAT mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan bahwa penjualan secara lelang atas tanah bangunan obyek sengketa oleh TERGUGAT II yang dikemudian hari akan dilaksanakan maupun sedang dilaksanakan oleh TERGUGAT II / Kuasa yang sah, maka penjualan secara lelang maupun penjualan dibawah tangan tersebut mohon*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar PENGGUGAT diikutsertakan dalam penjualan secara lelang dan ikut menentukan harga maupun penjualan dibawah tangan dan hasil penjualan secara lelang maupun

penjualan .....

.....

penjualan dibawah tangan tersebut untuk dibagi dua antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II " ;

----- Bahwa mengalir dari hal-hal yang TERGUGAT II uraikan pada, jawaban gugatan tersebut di atas khususnya pada angka 6 ( Jawaban Gugatan TERGUGAT II ), serta sebagaimana termaktub dalam UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dimana berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan kedudukan Kreditur pemegang hak pertama (dalam hal ini adalah TERGUGAT II) yang lebih mempunyai hak istimewa untuk didahulukan dalam pelunasan hutang debitur berdasarkan hasil penjualan jaminan. Hal mana dalam gugatan PENGGUGAT telah nyata mengabaikan hak TERGUGAT II dalam kedudukannya sebagai Kreditur yang memiliki Hak Istimewa tersebut. Oleh karenanya dalil gugatan untuk turut serta melakukan penjualan, penentuan harga serta pembagian atas hasil penjualan sangat tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka, dari itu sudilah kiranya Majelis Hakim a quo yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----

Bahwa Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka kami memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan

Memutuskan perkara ini kiranya berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut : --

## **Dalam Putusan Sela**

Menyatakan gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima( *nietonvankelijke verklaard*),

dengan alasan :

-----

Hal. 15 dari 19 Putusan No. 617/Pdt/2013/PT.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)



1. Gugatan Penggugat tidak jelas ( *obscuur libel* )

2. Mengabulkan permohonan TERGUGAT II untuk seluruhnya,  
Menyatakan pelaksanaan penjualan melalui PELELANGAN  
maupun penjualan dibawah tangan terhadap obyek jaminan  
TERGUGAT I tetap dapat dilaksanakan ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap  
TERGUGAT II tidak mempunyai dasar hukum ;

3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang  
timbul dalam ---

perkara

ini ; .....

perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini  
memiliki pendapat lain, TERGUGAT II memohon putusan yang  
seadil-adilnya ( *ex aequa et bono* ) ;

....

Menimbang , bahwa atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri  
Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 23 September 2013 Nomor :  
750/Pdt. G/2012/PN. Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan eksepsi yang diajukan Tergugat II tidak dapat diterima ;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *niet onvankelijk  
verklaard* ) ;-----



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.046.000,- (satu juta empat puluh enam ribu rupiah) ;-----

**Membaca berturut-turut :**

1. Risalah pemberitahuan putusan yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 4 Nopember 2013 kepada Kuasa Penggugat telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 September 2013 Nomor : 750/Pdt. G/2012/PN. Sby;
2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Nopember 2013 Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 September 2013 Nomor : 750/Pdt. G/2012/PN. Sby;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh  
Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Nopember 2013 kepada Tergugat II / Terbanding dan tanggal 03 Desember 2013 kepada Tergugat I / Terbanding melalui Kantor Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
4. Memori banding tanggal 3 Desember 2013 yang diajukan oleh Kuasa Penggugat / Pembanding, diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 03 Desember 2013 yang salinannya telah diserahkan kepada Tergugat I / Terbanding melalui Kantor Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya pada tanggal 17 Desember 2013 dan kepada Tergugat II / Terbanding pada tanggal 13 Desember 2013;
5. Kontra memori banding tanggal 22 Januari 2014 yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II / Terbanding, diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2014 yang salinannya telah diserahkan kepada Tergugat I / Terbanding pada tanggal 10 Pebruari 2014 melalui Kantor Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya dan kepada Kuasa Penggugat / Pembanding pada tanggal 7 Pebruari 2014 ;
6. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 09 Januari 2014 kepada Tergugat I / Terbanding melalui Kantor Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya ,



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

Tergugat II / Terbanding dan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 16 Januari 2014 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang , bahwa permohonan banding dari Kuasa Penggugat / Pembanding diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding tanggal 3 Desember 2013 yang diajukan oleh Kuasa Penggugat / Pembanding pada pokoknya mengajukan keberatan-keberatan sebagai berikut :

....

4. Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang meliputi berita acara persidangan, surat-surat bukti maupun para saksi dari kedua belah pihak serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 September 2013 Nomor : 750/Pdt. G/2012/PN. Sby, demikian juga memori banding dari Kuasa Penggugat / Pembanding, ternyata alasan dan keberatan yang diajukan dalam memori banding tersebut pada pokoknya .....

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 September 2013 Nomor : 750/Pdt. G/2012/PN. Sby .....

Menimbang, bahwa oleh karena .....

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang RI Nomor : 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding ;

.....

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : ..... tanggal ..... oleh kami : **PUTU SUPADMI, S.H.,** Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, **ROOSDARMANI S, S.H,** dan **CELINE RUMANSI, S.H., M.H,** para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : ..... , tanggal ..... oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota serta dibantu

Hal. 18 dari 19 Putusan No. 617/Pdt/2013/PT.Sby





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

**SUPARMAN, S.H., M.H.** , Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya  
tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

1. **ROOSDARMANI S, S.H**

**PUTU SUPADMI, S.H**

2. **CELINE RUMANSI, S.H., M.H**

**PANITERA PENGGANTI,**

**SUPARMAN, S.H., MH**

Perincian Biaya banding :

1. Redaksi Putusan Rp. 5.000,-
2. Materai Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan \_\_\_\_\_ Rp 139.000,-

Jumlah : 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).