



PUTUSAN

NOMOR 240/PDT/2020/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 dibawah ini dalam perkara antara:

1. Ir. SOEHARYONO;
2. SITI MAFRIFAH, Keduanya WNI, pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Dukuh Menanggal VI No.16 Surabaya, dalam hal ini keduanya memberi Kuasa kepada WAHYU P MAUZAR, S.H., M.H advokad berkantor di Perum Pondok Wage Indah II Blok H.6 Taman Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2013., dahulu sebagai PELAWAN-I dan PELAWAN-II sekarang PEMBANDING ;

M e l a w a n

1. PEMERINTAH RI Cq. PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, Jalan Merdeka Utara No.1 Jakarta, dahulu sebagai TERLAWAN I - sekarang TERBANDING I ;
2. PEMERINTAH RI Cq. PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Jalan Wahidin No.1, dahulu sebagai TERLAWAN II - sekarang TERBANDING II ;
3. PEMERINTAH RI Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH X, DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

Halaman 1 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



SURABAYA (KPKNL), Jalan Indrapura No.5
(GKNLT I) Surabaya, dahulu sebagai
TERLAWAN-III sekarang sebagai
TERBANDING III ;

4. PEMERINTAH RI Cq. MENTERI KEUANGAN Cq. PT. BANK
DANAMON PUSAT DI JAKARTA Cq. PT.
BANK DANAMON CABANG SURABAYA,
beralamat di Jalan Panglima Sudirman Lt.3
No.11-17 Surabaya, selanjutnya disebut
sebagai TERLAWAN IV sekarang sebagai
TERBANDING IV ;

5. PT. BALINDO (PT. BALAI LELANG INDONESIA), beralamat di
Jalan Ngagel Jaya Selatan RMI D/8 Surabaya,
Telp.(031) 5053838, dahulu sebagai
TERLAWAN V sekarang sebagai
TERBANDING V ;

6. DWI BIYANTO, Alamat di Jalan Dukuh Kupang Timur XIII No.34
Rt.001 Rw.009, Kel. Sawahan, Kec. Pakis,
Kota Surabaya, dahulu sebagai TERLAWAN
VI sekarang sebagai TERBANDING VI ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 23 April 2020
Nomor : 240/PDT/2020/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk
memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti tanggal 23 April 2020 Nomor :
240/PDT/2020/PT SBY sebagai Panitera Pengganti untuk membantu
dan mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara
tersebut diatas;
3. Berkas perkara Nomor 252/Pdt.Plw /2012/PN Sby dan surat-surat yang
bersangkutan dengan perkara tersebut;

Halaman 2 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tertanggal 26 Maret 2012, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 2018 dengan register perkara Nomor : 252/Pdt.Plw/2012/PN. Sby, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa, para Pelawan telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan IV (Bank Danamon), sebesar Rp. 150.000.000 dan penerimaan fasilitas kredit tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 33 yang dibuat oleh Notaris Yulia Seloadji, SH, perjanjian tersebut ditanda tangani sesuai Pasal 1 fasilitas kredit dibuat tanggal 8 Juni 2004 dan berakhir tanggal 8 Juni 2014, (120 bln) dengan pembayaran kembali seluruh hutang pokok dan bungs harus dilakukan debitur dalam 120 bulan ;

Bahwa, atas fasilitas tersebut para Pelawan telah menjaminkan hartanya berupa sebidang tanah beserta bangunannya sebagai mana tercantum dalam sertifikat hak milik No. 300, atas nama Siti Mafrifah letak dan batasnya sesuai dengan gambar situasi No. 1775/1986, tanggal 8 Januari 1986, seluas 363M2, yang terletak di Jalan Dukuh menanggal VI/16 Surabaya ;

Bahwa, atas fasilitas tersebut para Pelawan telah membayar angsuran sebesar Rp. 116.620.447.16 ;

Bahwa, karena kondisi usaha para Pelawan menurun dan dipicu pula kondisi krisis ekonomi global, pembayaran angsuran menjadi tidak lancar, namun para Pelawan tetap dan sanggup melunasi, dengan melalui BPSK (Balai Penyelesaian Sengketa Konsumen), para Pelawan mengajukan surat perihal "Penawaran Pelunasan Hutang" sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tapi DITOLAK oleh kreditur (Terlawan IV) dan kemudian Terlawan IV mengajukan permohonan lelang pada KPKNL. yang kemudian dengan serta merta KPKNL melelang harta Para Pelawan dengan harga yang sangat rendah dan tidak berdasarkan Penetapan Pengadilan. Perlu di

Halaman 3 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



ketahui bahwa harta para Pelawan menurut harga pasar di Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Jl. Dukuh Menanggal VI/16 Surabaya senilai Rp. 4.500.000 s/d 5.000.000,-/M2 dengan luas tanah 363 M2, dengan di tambah bangunan diatasnya seluas 140 m2 dengan keadaan sampai dengan sekarangpun masih sempurna dengan estimasi nilai tahun 2009/2010 adalah :

1. Luas tanah = $363 \times \text{Rp.}4.500.000,00 = \text{Rp.}1.633.500.000,00$
 2. Luas bangunan = $140 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}1.200.000,00 = \text{Rp.}168.000.000,00$
- TOTAL = (1 + 2) =
Rp.1.801.500.000,00

Sedangkan KPKNL melelang pada tanggal 26 Agustus 2010 dengan harga : 6,6% atau Rp.119.000.000,00 dari harga pasaran setempat, hal ini sangat merugikan para Pelawan karena sangat TIDAK WAJAR dan TIDAK BERKEADILAN ;

Bahwa, berdasarkan UUD 45 pasal 28 D (1) : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Berdasarkan UUD 45 pasal 28G ayat I : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta bendy yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak azasi ;

Berdasarkan UUD 45 pasal 28I ayat 4 : Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak azasi manusia adalah tanggung jawab Negara, terutama Pemerintah ;

Terlawan I yang diharapkan dapat ikut serta menyelesaikan masalah yg banyak merugikan masyarakat, dan kalau dibiarkan maka tujuan pasal 33 UUD 45, yaitu mensejahterakan rakyat tidak tercapai dan Terlawan II yaitu Mentri Keuangan RI, hendaknya juga Bertanggung jawab memberikan sanksi dan mencabut ijin

Halaman 4 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Perbankan jika tujuan perbankan tidak sesuai lagi dengan UU No. 7 tahun 1999 dan tidak sesuai pula dengan ps. 33 UUD 1945. agar KPKNL TIDAK SEENAKNYA MENERIMA PERMOHONAN LELANG DARI BANK-BANK NAKAL DAN TIDAK SEWENANG WENANG MELELANG HARTA NASABAH SEENAKNYA TANPA MEMPERTIMBANGKAN UNSUR KEADILAN DAN KALAU NASABAH PROTES AJUKAN SAJA GUGATAN PADA PENGADILAN KALAU TIDAK TERIMA, KALAU DEMIKIAN APA GUNANYA KPKNL SEBAGAI LEMBAGA PELAYANAN? Untuk itulah para Pelawan juga mengajukan perlawanan ini pada Pemerintah RI yaitu Presiden RI secara langsung dan kepada Menteri Keuangan RI sebagai pihak terkait secara langsung yang memberi ijin dan yang mengawasi Perbankan di Indonesia, dan agar para Pelawan dapat melihat dan merasakan sejauh mana keberpihakan Pemerintah pada masyarakat dan melihat sikap spa yang akan dilaksanakan oleh Menteri Keuangan Beserta Bank Indonesia (BI) pada Terlawan IV (Bank Danamon), sebagai para Pengusaha yang dengan sewenang-wenang mengambil alih dan menjual harta rakyat (vide pasal 28 H, ayat 4 UUD 45), walaupun hak tanggungan tersebut, telah menjadi sertifikat hak tanggungan atas nama Terlawan IV, tetap berdasarkan pasal 28 H ayat 4, UUD 45, terlawan III dan IV, tidak boleh sewenang-wenang, walaupun Pemegang hak tanggungan berkewenang menjual tapi tidak boleh sewenang-wenang, dan oleh karena itu, Risalah lelang No. 803 / 2010 tanggal 26 agustus 2010, yang menyatakan Terlawan IV melalui Terlawan III, yang memenangkan Terlawan VI sebagai pemenang lelang, haruslah dinyatakan Batal demi Hukum. Karena perbuatan mereka tidak berkeadilan, dan jelas adanya indikasi, keinginan menjual harta para Pelawan dengan harga yang sangat rendah dan merugikan para pelawan. adapun hal yang menimbulkan kerugian yang nyata pada diri Para Pelawan adalah sebagai berikut :

Halaman 5 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pada tanggal 26 Agustus 2010, Terlawan III, telah melelang tanpa prosedur yang baik dan benar atas tanah dan bangunan milik para Pelawan. Yang tersebut dalam SHM No. 300, atas nama SITI MAFRIFAH, batas-batas terurai dalam gambar situasi, 28 Januari 1986. No. 17751186, Luas 363 m², terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Madya Surabaya Kec. Gayungan, Kelurahan Dukuh Menanggal, atau tepatnya di Jl. Dukuh Menanggal VI / 16. (Vide ps. 200 (1) HIR. Jo ps. 215 RBG) ;

Bahwa, berdasarkan Pasal 200 (1) HIR Jo ps. 215 RBG. Pelaksana penjualan lelang atas hak tanggungan adalah Pengadilan Negeri dengan melalui perantara Kantor Lelang. Jadi jelas pelaksanaan lelang menurut UU No 200 (1) HIR Jo. ps 215 RBG adalah Pengadilan Negeri, bukan Badan lelang swasta atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ;

Bahwa, berdasarkan Pasal 200 (1) HIR Jo. ps 215 RBG.;

- Penjualan lelang di muka umum, harus didahului dengan sita eksekusi oleh pengadilan Negeri setempat, sebagai syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi ;

"Executoriale Beslag, Excutory Seizure" artinya Penjualan itu dilakukan terhadap barang terlawan yang telah diletakkan di bawah penyitaan (Excutory Seizure Beslag, Leggen op to Take Seizure) ;

Bahwa, perbuatan terlawan III tersebut atas permintaan terlawan IV, sebagai pemohon lelang seharusnya permohonan terlawan IV diarahkan terlawan III ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan penetapan Pengadilan yang selanjutnya terlawan III baru melaksanakannya untuk menjual secara lelang atas harta hak tanggungan milik para pelawan, karena setiap penjualan umum (lelang eksekusi) penjualan dilakukan atas perintah Pengadilan bukan badan-badan lain, baik itu barang yang sudah dapat putusan Pengadilan, ataupun termasuk juga kedalamnya, penjualan berdasarkan dokumen yang disamakan

Halaman 6 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/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)



dengan putusan pengadilan yang sudah disamakan dengan putusan
Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap seperti :

- Hak Tanggungan (Hipotik) ;
- Jaminan fidusia ;

Bahwa, selain lelang eksekusi ada lelang non eksekusi yang merupakan penjualan umum di luar, pelaksanaan putusan tapi tetap diarahkan pada bentuk pelaksanaan lelang eksekusi (Vide PS. 200 (3) HIR Jo. Ps. 215 R BG, yang pada dasarnya tetap terlebih dahulu diletakkan Execusi Beslag, selain itu berdasarkan ps 200 (2) HIR Jo ps 215 RBG. Juga memberikan batasan nilai terhadap barang yang dieksekusi yaitu, jika putusan Pengadilan Negeri, menyatakan nilai barang tidak sampai Rp 300, (Tiga Ratus Ribu Rupiah) menurut HIR, yang saat ini menjadi nilai yang di persamakan terhadap nilai di atas, jadi mohon *Majelis Hakim* mohon *dapatnya mampu memberikan nilai ekuivalennya (persamaan nilai) dari Rp. 300,-pada masa pemerintahan belanda yang saat ini nilainya setara dengan berapa kali lipat, (dan menolak, melarang, tidak melaksanakan eksekusi, jika didapati secara Furidis formal dan material, ternyata sisa tanggungan para Pelawan setara dengan nilai tersebut di atas) ;*

Bahwa, berdasarkan UUD 1945 Pasal 33, maupun berdasarkan HIR dan RBG tersebut di atas untuk memberikan rasa keadilan, Pengadilan Negeri harus membatalkan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III, karena lelang tersebut telah dapat dinyatakan Batal Demi Hukum, karena lelang tersebut tidak saja bertentangan dengan UU tersebut di atas tapi juga bertentangan dengan Pasal 1328 BW, Pasal 18 (F dan G), UU No. 8 th 1999, dan pelaksanaan lelang tersebut tidak didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri, sehingga belum diuji, dan "Pengadilan sebagai lembaga yang diamankan oleh UU harus secara tegas melarang dan membatalkan lelang" tersebut, karena UU telah menyatakan Batal Demi Hukum ;

Halaman 7 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, nilai limit yang ditetapkan sendiri oleh Lembaga Keuangan yang di jadikan dasar lelang, maka lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum karena berentangan dengan amanah UU dan cenderung merugikan debitur karena nilainya under limit (6,6 % dari harga pasaran setempat) sehingga TIDAK memenuhi RASA KEADILAN , jadi setiap lelang yang di laksanakan oleh KPKNL haruslah atas PERINTAH PENGADILAN dan dilaksanakan berdasarkan PENETAPAN PENGADILAN ;

Bahwa pola - pola Lembaga Keuangan yang tidak lagi menjalankan amanah UU Perbankan secara baik dan benar yaitu untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak berdasarkan UUD 45 (Vide Pertimbangan UU No Th 1992). Untuk itu pergeseran nilai Lembaga Perbankan yang kiprahnya mulai bergeser menjadikan rakyat sebagai nasabah untuk dijadikan "OBYEK MEMPERKAYA DIRI SENDIRI dan BALI SEKELOMPOK ORANG DALAM KEDOK PERBANKAN" harus mulai diwaspadai, PENGADILAN SEBAGAI GERBANG TERAKHIR PENCARI KEADILAN haruslah tegas memberikan Perlindungan yang berkeadilan terhadap harta rakyat, karena sejak jaman Belanda telah ada UU yang melindungi Nasabah sebagai konsumen yaitu Ps No 200 HIR Jo 215 RGB yang memberikan KEPASTIAN HUKUM terhadap PELAKSANA LELANG EKSEKUSI HARUS berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan Negeri setempat dan pelaksanaannya dilakukan oleh Pengadilan melalui Badan Lelang, dengan demikian dapat dilihat adanya kepastian hukum terhadap :

- Besarnya nilai limit jaminan tertinggi dan berkeadilan ;
- Besarnya tanggungan yang harus di bayar ;
- Besarnya sisa penjualan yang harus dikembalikan ;

Bahwa, Tanggal 18 Oktober 2010 para Pelawan telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum "terhadap terlawan III dan Terlawan IV dalam register perkara No. 821/Pdt.G/2010/PN.Surabaya dan untuk Terlawan VI alamat DIRAHASIAKAN oleh Terlawan III dan Terlawan

Halaman 8 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/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)



IV padahal Para Pelawan sebelum mengajukan gugatannya telah meminta secara *lisan maupun tertulis* yang ditujukan kepada *Terlawan III dan Terlawan IV selalu ditolak, ada apa.....???*, ada kecenderungan kepentingan muatan sekelompok terbukti dari harga Pelelangan yang sangat-sangat tidak wajar dan tidak berkeadilan dan pelaksanaan lelang tidak merujuk pada "Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010" antara lain TIDAK dilakukan TAKSASI oleh TEAM PENAKSIR sebelum dilakukan PELELANGAN, sehingga Terlawan III dan Terlawan IV memaksakan kehendak dilelang dengan harga *Rp.119.000.000,00 (seratus Sembilan belas juta rupiah)* dengan *luas tanah 363 m2 dan luas bangunan yang masih bagus 140 m2*, perlu diketahui untuk *pasaran tahun 2009/2010 berkisar Rp.1.801.500.000,00* (satu milyar delapan ratus satu juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa, pada tanggal 25 Oktober 2010 atas permohonan Terlawan VI diterbitkan Relas Panggilan Aanmaning No. 64/EKS.2010.PN.Sby dan telah dihadiri tanggal 03 Nopember 2010 oleh Para Pelawan dan Terlawan VI , dan Para Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk TIDAK menindak lanjuti dari isi Relas Panggilan Aanmaning sampai ada keputusan hukum yang berkekuatan tetap/inkrach dari Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memutus perkara sengketa perdata ini, ini semua agar tidak terjadi pelanggaran HAM yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya (P24) ;

Bahwa, pada tanggal 14 Nopember 2011 telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya yang isinya :

Mengadili ;

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

Dalam pokok perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ;

Halaman 9 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



2. Menghukum penggugat membayar biaya perkara Rp. 685.700,- ;
- Dengan pertimbangan bahwa perkara ini kurang pihak ;

Bahwa, dalam persidangan perkara tersebut telah pula diakui kebenarannya oleh Terlawan IV, telah mengucurkan kredit multiguna pada para Pelawan sebesar Rp. 150.000.000,- dan berdasarkan rekap bukti PI pembayaran cicilan yang telah dicocokkan dengan aslinya di kantor Terlawan III dengan bukti TI 36, diketahui benar para *Pelawan telah membayar cicilan sebesar Rp. 116.620.447.16,- terhadap beban tanggungan Rp. 187.500.000,- untuk itu perbuatan Terlawan III, yang menjual lelang seharga Rp. 119.000,- atas permohonan Terlawan IV TANPA PERINTAH PENGADILAN NEGERI dan TIDAK berdasarkan PENETAPAN PENGADILAN NEGERI setempat (vide ps 200 (1) HIR Jo 215 RBG, Adalah Perbuatan yg melawan hukum, sedangkan nilai harga obyek sengketa berdasarkan harga pasar setempat periode tahun 2009/2010 seharga Rp. 1.801.500.000,00 (satu setengah milyar delapan ratus satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk itu lelang tersebut harta benda para pelawan haruslah BATAL DEMI HUKUM ;*

Bahwa, walaupun Akta Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 08 Juni 2004 sah dan menjadi fakta hukum apabila para Pelawan telah lalai, tapi terlawan IV tidak boleh serta merta mohon pada Terlawan III, untuk melelang harta milik para Pelawan dengan asumsi harga yang sangat merugikan Para Pelawan disamping itu Pelawan masih memiliki kesanggupan untuk menyelesaikan dan membayar lunas kewajibannya, dan *Terlawan III sebagai lembaga pelayanan harus pula memberikan pertimbangan dan menolak permohonan Terlawan IV karena tidak berkeadilan dan melawan pasal 423 KUHP ;*

Bahwa, jelas Terlawan IV dalam membuat Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Kantor Notaris YULIA SELOADJI, SH telah melanggar Undang-Undang No. 8 Tentang Perlindungan Konsumen antara lain pada : Surat Perjanjian Kredit No.33 (Pasal 7

JAMINAN) dan (Pasal 9 EKSEKUSI JAMINAN DAN HASIL JAMINAN) ;

Halaman 10 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Bahwa, (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

1. Pasal 18 ayat 1 huruf d : "Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila : d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran"
2. Pasal 18 ayat 1 huruf f : "Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila : f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa ;;
3. Pasal 18 ayat 1 huruf g klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila : f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek: "Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila : g. menyatakan tunduknya konsumen pada peraturan yang berupa aturan barn, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya ;
4. Pasal 18 ayat 1 huruf h : " Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila : h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa

Halaman 11 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran

Bahwa, Setiap klausula baku diatas yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat 1 huruf (d) ; (f); (g); (h) BATAL DEMI HUKUM dan diberikan SANKSI PIDANA :

Pasal 61 : "Penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya ;

Pasal 62 : "Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 DIPIDANA dengan dengan Pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000, 00 (dua milyar rupiah) ;

Bahwa, setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat diatas dinyatakan BATAL DEMI HUKUM ;

Bahwa, fenomena penegakan hukum yang carut marut dan tidak mampu memberikan rasa keadilan yang seadil-adilnya pada para pencari keadilan, bahkan Para Pelawan saat pembayaran kredit mengalami keterlambatan (sebelum dilakukan lelang) bahasa Terlawan IV mengatakan Wanprestasi/lalai, Para Pelawan tidak pernah dilakukan Pembinaan untuk diberikan 3 obat kredit macet yang antara lain 1. Rescheduling (penjadwalan kembali), 2. Restructuring (Penataan kembali) 3. Refinancing (penambahan modal), tiga hal tersebut tidak pernah diberikan kesempatan dan perlu diketahui bahwa prinsip dasar diselenggarakannya Bank adalah untuk memberdayakan sector riil, hal ini gegap gempita dan bergemuruh dalam kehidupan masyarakat serta mudahnya institusi pelaksana UU menjadikan Masyarakat sebagai obyek untuk memperkaya diri, dengan segala argumentasi membenarkan tindakannya yg jelas-jelas tidak benar, butuh para penegak hukum yg memiliki iman kuat

Halaman 12 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



dan memiliki rasa keadilan yg tinggi berdasarkan ketuhanan yg maha Esa tidak sekedar slogan yg tertulis, tapi dibutuhkan para penegak hukum yg dapat memutus dengan rasa keadilan yg benar benar adil bagi kedua belah pihak. Dan tidak hanya berdasarkan pada hukum positif tapi juga memperhatikan keadilan hati nurani ;

Bahwa, kecenderungan para kapitalis memanfaatkan Lembaga Peradilan untuk memperkaya diri dengan cara-cara yang curang hares mulai di berantas dan membutuhkan perhatian yang serius dari berbagai pihak untuk segera memberantasnya agar keberadaannya tidak semakin merajalela, bagaimana dikatakan ADIL jika kredit yang dikucurkan atas jaminan harta para Pelawan Rp. 150.000.000,00 dan prestasi/progress para pelawan telah setor kepada Terlawan IV, sebesar Rp. 116.620.477.16,00. Yang selanjutnya jaminan milik Para Pelawan hanya dilelang Rp. 119.000.000,00, sedangkan nilai obyek tersebut seharga 1.801.500.000,00- , hal ini sangatlah biadab para Pelaku usaha dan Badan Pelayanan Lelang ;

Bahwa, terhadap nilai lelang Rp. 119.000.000,00, para Pelawan tidak mendapat sisa pengembalian serupiahpun, bahkan dikatakan para Pelawan yang tidak beretika balk, Subhanallah, keadilan hukum di negeri ini memang sudah terbalik untuk itulah dalam gugatan ini para Pelawan mengajukan perlawanannya secara langsung pada Pemerintah Republik Indonesia dan pada Menteri Keuangan Republik Indonesia, sebagai Terlawan I dan. II, secara langsung karena para Terlawan I dan II lah yang paling bertanggung jawab atas seluruh tindakan dan perilaku terlawan III dan IV, karena jika Terlawan I dan II tidak mengambil tindakan pada terlawan III dan IV, maka tujuan terlawan I dan 11 sudah berlawanan dengan UUD 1945, vide ps. 33 dan jika praktek-praktek lelang sebagaimana dilakukan atas kerjasama Terlawan III dan IV, hal itu dibiarkan dan tidak dibatalkan bahkan Pengadilan menganggap itu telah benar kemudian dibenarkan lalu di eksekusi maka sama artinya

Halaman 13 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



mengenaikan hukum rimba. artinya Terlawan I dan II, ikut pula menindas dan memeras serta memiskinkan rakyat, lalu apa yang bisa dikata rakyat. "Rakyat bisa hidup tanpa Pemerintah tapi Pemerintah tidak bisa hidup tanpa rakyat hal itu sepertinya lebih baik dari pada dengan Pemerintah justru tumbuh subur berbagai usaha yang berkedok mensejahterahkan rakyat justru memiskinkan rakyat justru menjadikan rakyatnya menjadi gelandangan, karena SATU-SATU RUMAH TINGGAL yang dijadikan tempat bernaung telah dilelang oleh Lembaga Pemerintah yang bernama KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) dengan seenaknya. Jelas kantor KPKNL adalah kantor milik Negara, tapi tindakannya bukan melayani, rakyat yang harusnya bertujuan tidak hanya menyelamatkan harta negara tapi harusnya juga melayani rakyat bukan memeras rakyat, dan hal ini terjadi maka Terlawan I dan II wajib mengambil tindakan tegas dan memberikan ganti rugi pada masyarakat yang telah dirugikan, karena baik uang yang dikumpulkan maupun yang disalurkan sebagaimana dimaksud UU No.7 Th.1992 adalah uang rakyat, rakyat bukan obyek bagi negara dan pejabat untuk memperkaya diri dan pejabat untuk menyerap uang rakyat dengan tidak berkeadilan sebagaimana melelang harta milik Para Pelawan vide psl.423 KUHP ;

Bahwa, baik pengurus Perseroan Terbatas maupun Badan Hukum yang lain pengurusnya harus bisa ditahan UU No.8 Th.1999 dan dijatuhi sanksi dicabut ijin usahanya jika telah terbukti secara sah merugikan masyarakat, sehingga baik Pemerintah Dinas terkait dan hakim harusnya antusias menjatuhkan sanksi membatalkan eksekusi yang terbukti tidak berkeadilan bukan sebaliknya, para stik holder malah bersifat sinisme menjadikan rakyat sebagai obyek pemerasan dengan kedok mensejahterakan rakyat, Hakim harus mulai serius bertindak dan menindak para pelaku usaha nakal. Dengan menjatuhkan sanksi dan menghukumnya dengan hukuman yang

Halaman 14 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setimpal dan segera dengan tegas mencabut ijin usahanya karena telah terbukti jelas perbuatannya melanggar UU dan menimbulkan kerugian bagi rakyat ;

Bahwa, dari hal di atas jelas prosedur lelang tidak memenuhi unsur Ps. 200

(1) HIR jo.Ps.125 RBG serta tidak memenuhi rasa keadilan karena dijual di bawah harga jual pasar pula (under limit). Untuk itu jika kita merujuk pada keputusan MA RI No.3201/K/Pdt/1984-yurisprudensi yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dan meskipun berdasarkan pada Pasal 1178 (2) BW adalah perbuatan melawan hukum. Dan lelang yang dilakukan menjadi BATAL DEMI HUKUM ;

Bahwa, Surat keputusan MA RI No. 147 Tanggal 1 April 1986 juga menjelaskan sebelum eksekusi haruslah dipastikan terlebih dahulu jumlah hutang debitur, untuk itu TIDAK dibenarkan penjualan obyek Hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiad dari Pengadilan Negeri setempat, maka jelas pelaksanaan eksekusi milik PELAWAN tidak dapat dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya karena bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku (cq. Psl. 214 HIR) dan bertentangan dengan yurisprudensi MARI No. 3021K/Pdt/1984, untuk itu pelaksanaan pra lelang sebagai pembayar lelang harus dikesampingkan dan harus dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa, Merujuk Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 pasal 20 ayat (2) :
Prosedur Eksekusi : Haruslah didasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, disamping itu penjualan obyek hak tanggungan juga dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika hal tersebut akan diperoleh harga tinggi yang menguntungkan kedua pihak ;

Bahwa, Pelaksanaan penjualan di bawah tangan haruslah diberikan pada pemberi hak tanggungan, atas keberatan dan permohonan pemberi hak tanggungan, karena keberatan dilakukan lelang atas hartanya,

Halaman 15 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/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)



hal ini dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) Surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan / atau media massa setempat, (Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. dan ternyata hal tersebut telah di mohon berkali-kali oleh Para Pelawan dan berkali kali pula Para Pelawan mengajukan keberatan atas pelaksanaan lelang yang hendak di lakukan oleh Terlawan III dan IV . Untuk itu pemberi hak tanggungan haruslah diberi hak terlebih dahulu untuk menjual di bawah tangan ;

Bahwa, merujuk petunjuk pelaksanaan lelang PerMenKeu No. 93/PMK.06/2010 Yaitu

Pasal 36 ayat 1 huruf (a) berbunyi Penilai oleh panitia atau ;

Pasal 36 ayat 1 huruf (b) berbunyi Penaksiran oleh penaksir/Tim penaksir;

Pasal 36 ayat 2 berbunyi : Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf (a) merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Hal ini TIDAK PERNAH dilakukan pihak IV untuk mengadakan TAKSASI pada saat menjelang pelelangan dan harga limit lelang yang terlampaui rendah yaitu Rp. 119.000.000,00 (seratus Sembilan belas juta rupiah) yang sangat-sangat jauh dari harga standart pasar lokal (yang dimaksud harga standar pasar adalah harga yang wajar yang berlaku dipasar pada saat penjualan benda tersebut sehingga timbul indikasi adanya PENIPUAN dan PEREKAYSAAN DATA yang dilakukan oleh pihak penerima Hak Tanggungan dan pihak Pejabat Pelelangan dalam melakukan penjualan benda tersebut, (Vide ps. 423 KUHP) sehingga hal ini sangat-sangat merugikan pihak pemberi hak tanggungan dan terindikasi adanya PERMAINAN UNTUK MEMPEROLEH KEUNTUNGAN YANG BESAR DAN TIDAK SAH/HARAM UNTUK

Halaman 16 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



ITU LELANG TERSEBUT HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM ;

- HAL DI ATAS MENINGAT Masa tenor perlunasan semua hutang-hutangnya Sampai dengan tanggal 08 Juni 2014 ;

Bahwa, secara kasap mata sebetulnya mudah dilihat dan diketahui cara cerdik intitusi perbankan untuk mengelabui nasabanya YAITU mempergunakan peraturan Menti Keuangan RI. No. 40/PMK.07/2006 Jo. PM RI. No. 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan PMK. RI. No. 40/PMK.07/2006 jo. PMK. RI, No. 61/PMK.06/2008 tentang peraturan ke dua PMK RI. No. 40/PMK.07/2006 sebagai kedok untuk merampas dan merampok, serta menghilangkan harta pemberi hak tanggungan, dengan melelang, prosedur pra lelang di jalankan yaitu :

Memberikan surat surat peringatan ;

Melakukan pengumuman lelang ;

Dijalankan guna memenuhi persyaratan lelang, dengan tujuan agar dapat menjual harta nasabah dengan seenaknya dan dapat di katakan sah lelangnya, walaupun sangat tidak berkeadilan mereka juga tetap di anggapnya benar dan celaknya mereka juga tidak dan sulit di sentuh hukum. Bahkan dengan melenggang tanpa dosa mereka juga dapat memanfaatkan Penegak hukum yaitu Pengadilan untuk menjalankan eksekusi, walaupun Pengadilan mengetahuinya itu amat sangat tidak berkeadilan, bahkan justru Pengadilan juga mengajak dan mints para aparat pelindung masyarakat yaitu pihak kepolisian, yaitu Polrestabes dan Polsek untuk mengamankan kejahatannya, di samping ini para penjahat ini juga memanfaatkan Camat dan Kepala Desa untuk Menyaksikan dan Membenarkan Tindakan jahat dan kejam mereka yang jelas merupakan kejahatan yang tidak berkeadilan dan berlawanan dengan hukum itu dianggap benar, mereka sama-sama dan bekerja sama membuat rakyat tersiksa dan menderita. ini adalah kejahatan korporasi terjahat dan

Halaman 17 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



terbesar yang terselubung di bidang ekonomi kerakyatan dan ini telah dirasakan serta menimpa banyak debitur, bahkan kini kian merajalela, pemberi hak tanggungan tidak lagi di pandang sebelah mata, para eksekutor tidak lagi berfikir tentang rasa adil, tidak lagi perfikir keselamatan dan kesejahteraan keluarga para pemberi hak tanggungan, mereka tidak lagi berfikir pantaskah KPKNL menjual harta pemberi hak tanggungan yang harganya Rp. 1.801.500.000,00. hanya di jual seharga Rp.119.000.000,= tidak lagi berfikir kemana dan di mana keluarga tereksekusi kemudian tinggal, mohon hal ini dapatnya majelis Hakim berangkat dari HATI NURANI untuk dipertimbangkan, karena Debitur saat ini sanggup untuk melaksanakan penyelesaian penebusan kepada Terlawan IV ;

Bahwa, jika hal ini terus dibiarkan dan Pengadilan tidak dengan tegas membatalkan lelang-lelang yang tidak berkeadilan dan KPKNL juga tidak tegas dan membiarkan jika hanya prosedur yang terpenuhi dalam pralelang maka lelang tetap dijalankan tanpa ada penetapan tentang besarnya harga jaminan, besarnya tanggungan dan besarnya sisa tanggungan oleh lembaga yg di amanahkan UU yaitu Pengadilan, maka akan semakin menjamur praktek-praktek bank-bank swasta atau pun lembaga-lembaga pembiayaan yang kerjanya kian memprihatinkan dan menyusahkan rakyat, yang menjadikan kehidupan ekonomi rakyat makin terpuruk, bahkan terhadap eksekusinya para kreditur itu cenderung membabi buta dan memaksakan kehendak dengan memperlak Pengadilan dan para Pejabat terkait ;

Bahwa, setelah Pengadilan benar-banar menilai telah benar-banar terpenuhinya rasa adil maka sebelum eksekusi di laksanakan hendaknya di dahului dengan eksekusi beslah atau sita eksekusi setelahnya barulah dapat dilaksanakan eksekusi pengosongan, dan dalam hal ini belum pernah ada petugas Pengadilan Negeri Surabaya yang datang ke rumah para Pelawan untuk melakukan

Halaman 18 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



sita, sebelum eksekusi dilaksanakan, kenapa ya ??? Para Pejabat Negara ini suka menindas rakyat, suka dan bergembira melihat orang lain tersiksa, bersedih dan menangis, tanpa ada yang bisa memberikan keadilan yang baik, rasanya hati nurani para pejabat ini telah tumpul, mata hatinya telah buta tidak bisa lagi menghitung nilai dan telinga serta pikirannya telah ditulikan, walupun telah, mendengar keterangan saksi-saksi dan telah membaca bukti-bukti, rasanya percuma memang, tapi tidak ada lagi tempat lain untuk mengadu, kecuali lembaga ini lah yang oleh UUD 1945 ps. 24, yang telah diamanahkan oleh pendiri negara ini untuk menyelenggarakan peradilan, guna penegakan hukum dan keadilan ;

Bahwa, wanprestasi (ingkar janji) itu dapat dikatakan jika debitur tidak sama sekali menjalankan kewajibannya, jika terbukti Debitur telah menjalankan kewajibannya lebih dari 75% telah terbayar, maka tindakan Kreditur haruslah berkeadilan, dan tetap harus menghormati pemberi hak tanggungan dan mengedepankan pemberi hak tanggungan, di banding orang lain. dan tidak seenaknya menjual, jika ini terjadi maka Pengadilan harus bertindak dengan segera **MEMBATALKAN** dan **KEPOLISIAN** hrs sanggup melakukan proses **PENYIDIKAN** karena didalam tindakan yg didasarkan atas perbuatan perdata itu ada **PELANGGARAN PIDANA** di dalamnya, dan Pengadilan juga harus jeli menjatuhkan pidana bagi kejahatan ekonomi ini, agar perbuatannya itu juga berdampak hukuman. baru mereka tabu dengan sangat jelas itu bukan hartanya sendiri atau setidaknya sebagian harta itu adalah milik orang lain. Kreditur hanya di beri kuasa menjual jika debitur wanprestasi, maka si penerima kuasa, etika baiknya haruslah, dengan persetujuan pemiliknya, untuk menjual, walaupun telah dibebani hipotik, **BAGAI MANA MUNGKIN KREDITUR DAPAT MENGATAKAN DEBITUR TIDAK BERETIKA BAIK, KALAU KENYATAANNYA KRIDITURLAH YANG TIDAK BERETIKA BAIK ;**

Halaman 19 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Bahwa, tanpa mempertimbangkan besarnya uang yang telah disetor pada kreditur dan tanpa berperikemanusiaan dan dengan unsur hendak menguntungkan diri sendiri serta kelompoknya, kreditur mengajukan permohonan Lelang, harta benda milik para Pelawan pada Terlawan IV, dengan harga yang sangat rendah, sehingga menjadikan debitur sengsara, dan harkat serta martabatnya merasa sangat direndahkan oleh kreditur. sehingga sangat mengecewakan, dan menimbulkan beban jiwa bagi Ir. Soharyono. sekeluarga ;

Bahwa, oleh Karena dengan tanpa persetujuan para Pelawan, Terlawan III dan IV hanya menjual tanah dan rumah para Pelawan seharga Rp.119.000.000,- padahal harga normalnya, untuk tanah dan rumah di lokasi tersebut adalah senilai Rp. 450.000.000 s/d 500.000.000,-/M2. Sehingga di peroleh harga berkisar Rp.1.801.500.000,00 ini SENGKONGKOL sesuatu tindakan perbuatan yang sangat tidak berkeadilan dan melecehkan serta mencerminkan perbuatan yang sangat memaksa kehendak dan tidak berkeadilan (Pembodohan Publik dan Perampokan) yang dilakukan Terlawan III dan Terlawan IV ;

Bahwa, para Terlawan, III dan IV telah melelang harta para Pelawan di DIBAWAH HARGA HAK TANGGUNGAN DAN JAUH DIBAWAH NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) maka jelas terlihatlah keduanya telah bersekongkol dengan bersama-sama melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian moril dan materiil milik Para Pelawan. mereka keduanya Terlawan III dan IV, bersama-sama melakukan ada di dalamnya, dan hal tersebut dapat dengan mudah dilihat perbuatan sebagai mana dimaksud pasal 423 KUHP ;

Bahwa, adanya unsur pemerasan terhadap Para Pelawan , sangat dirasakan oleh Pelawan yaitu adanya keterlibatan pihak swasta yang dalam hal ini adalah PT, BALINDO (Terlawan V). yang keberadaannya tidak di atur dalam UU makin memperburuk system pelaksanaan lelang di Indonesia dan para, Debitur makin di rugikan, karena jelas PT .

Halaman 20 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



BALINDO ikut serta mencari keuntungan di kemudian hari, memperoleh keuntungan di dalamnya baik memperoleh keuntungan secara langsung maupun secara tidak langsung dari lelang harta Para Pelawan secara langsung sebagai PIALANG YANG TERORGANISIR atau sebagai PENADAH atau PEMBELI DIBALAKANG LAYAR, apa tujuan Pemerintah mengizinkan pihak swasta ikut campur dalam hal tersebut di atas, atau KPKNL, belum cukup untuk memeras dan merampas harta rakyatnya. karena dari berbagai kasus serupa khususnya di wilayah Surabaya, ternyata para PEMENAG LELANG adalah PARA BONEKA yang dimainkan oleh para PENGUSAHA NAKAL yang kebanyakan mereka adalah warga keturunan Cina, yang melakukan kadasama dengan perbankan swasta membeli jaminan-jaminan yg di anggap wan prestasi dan dari berbagai kasus lelang 60% hingga 70 % yang di lelang justru para nasabah yang telah membayar setoran di atas 50% kondisi seperti ini sangatlah memprihatinkan, dan lebih memprihatinkan lagi para nasabah ini waktu mencari keadilan dipandang sebelah mata, bahkan para terlawan juga memandang sebelah mata, kebanyakan mereka memandang tindakan menjual dengan harga yang sangat rendah di anggap benar dan di pengadilan mereka tidak lagi mengajukan saksi – saksi mereka para terlawan hanya mengajukan bukti bukti administrasi tentang risalah lelang dan parahnya lagi para majelis hakim juga tidak berpihak pada pelawan terlelang dan menganggap perbuatan para kreditur dan KPKNL sudah benar walaupun harga lelang dijual jauh di bawah standar pasar dan sangat merugikan para Debitur hal ini sepertinya di anggap wajar sehingga Majelis tidak lagi berkewajiban mencari dan menanyakan harga pasar yg sebenarnya di wilayah Surabaya sehingga diketahui adanya ketidakadilan yang terjadi, yang di harapkan oleh banyak rakyat agar Majelis hakim dapat memberikan keadilan yang seadil-adilnya ;

Halaman 21 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Para Pelawan Siap mengembalikan uang lelang sebesar Rp.199.000.000,- dan mohon pada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Membatalkan Risalah lelang No. 803/2010, tertanggal 28 Agustus 2010 yang di terbitkan oleh KPKNL Surabaya dan mengangkat penetapan eksekusi No 64/EKS/2010/PN.SBY. tertanggal 05.Maret 2011. yang di terbitkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya. Bahwa permohonan ini di ajukan Demi Keadilan bagi Pemilik Obyek yang sebenarnya, dan selain itu obyek tersebut menjadi satu-satunya tempat tinggal yang di tempati oleh Para Pelawan bersama ke 3 anaknya dan kalau sampai eksekusi dilaksanakan mereka akan jadi GELANDANGAN (Naudhubillah mindhalik), harga lelang tersebut benar benar sangat rendah dan menimbulkan kerugian yang nyata bagi Para Pelawan dan keluarganya, mohon bapak Majelis hakim dapatnya mengabulkan permohonan ini ;

Bahwa, jika Pengadilan Negeri Surabaya tidak membatalkan risalah lelang No. 803 / 2010, tertanggal 28 Agustus 2010. Yang harusnya memang batal demi hukum, maka para Pelawan mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan hukuman sesuai dengan pasal 18 UUPK tentang Klausula baku, yaitu menjatuhkan hukuman ganti rugi yang setara dengan nilai obyek yang dilelang oleh para. terlawan III dan IV, yaltu dengan ganti rugi Rp. 1.801.500.000,00 dan ganti rugi biaya imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,00 beserta ganti rugi seluruh biaya yang di dikeluarkan dalam perkara ini sebesar Rp. 25 juta rupiah

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Para Pelawan mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Kepada Yang terhormat Majelis hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk dengan segera menyidangkan perkara ini dan berkenan memutus sebagai berikut :

-DALAM PROVISI :

1. PARA PELAWAN dapat menguasai dan menempati tanah beserta rumah

Halaman 22 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/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)



tersebut dalam SHM No. 300, atas nama Siti Mahrifah, batas-batas terurai dalam gambar situasi, 28 Januari 1986 . No. 17751186, Luas 363 m2, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Madya Surabaya, Kec. Wonocolo, Kelurahan Dukuh Menanggal, atau tepatnya di Jl. Dukuh Menanggal VI / 16 Surabaya. Hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai Pengadilan Tingkat Akhir ;

2, .Menyatakan Para Pelawan berkewajiban mengembalikan uang lelang Rp. 119.000.000,- atas di batalkanya lelang No. 803/2010 tertanggal 28 Agustus 2010 ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar, serta jujur dan Perlawanannya dapat di terima dan di kabulkan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah. SHM . No. 300, atas nama Siti Mahrifah, batas-batas terurai dalam gambar situasi, 28 Januari 1986 . No. 17751186, Luas 363 m2, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Madya Surabaya, Kec. Wonocolo, Kelurahan Dukuh Menanggal, atau tepatnya di Jl. Dukuh Menanggal VI / 16 ;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III , Risalah lelang No. 803/2010,tertanggal 28 Agustus 2010 yang di terbitkan oleh KPKNL Surabaya. Adalah batal demi hukum ;
4. Menyatakan mengangkat Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana Annmaning Pengadilan Negeri Surabaya. eksekusi No 64/EKS/20 I O/PN. SBY. tertanggal 05.Maret 2011 , karena berlawanan dengan Hukum ;
5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar ganti rugi materiil setara dengan Rp. 1.801.500.000,00 yg di timbulkan dalam perkara ini ;
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar ganti rugi imateriil Rp.2.000.000.000.- ;

Halaman 23 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar ganti rugi atas biaya yang di timbulkan dalam perkara ini Rp.25.000.000,- ;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan menjalank-an isi putusan ini Rp. 100.000/Hari ;

SUBSIDER ; Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri telah menjatuhkan putusan tanggal 11 Maret 2013, Nomor 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby yang amrnya berbunyi sebagai berikut

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menyatakan Provisi Para Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi dari Terlawan I, II, III, IV dan VI tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.296.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Menimbang, bahwa telah dibaca dan diperiksa berturut-turut:

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, Kuasa Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II menerangkan bahwa pada tanggal 23 Agustus 2014 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 11 Maret 2013 Nomor 252/Pdt.Plw 2012/PN Sby tersebut;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 9 Januari 2014 kepada Terbanding I, pada tanggal 20 November 2013 kepada Terbanding II, tanggal 06 November 2013 kepada Terbanding III dan Terbanding IV, tanggal 7

Halaman 24 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2013 kepada Terbanding V, tanggal 6 November 2013 kepada Terbanding VI, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;

3. Memori banding tertanggal 12 Oktober 2013, yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Oktober 2013 telah diserahkan salinan resminya kepada pihaknya yakni Terbanding I pada tanggal 9 Januari 2014, Terbanding II tanggal 20 November 2013, Terbanding III dan Terbanding IV tanggal 6 November 2013, Terbanding V pada tanggal 7 November 2013, dan Terbanding VI pada tanggal 6 November 2013
4. Kontra Memori Banding tertanggal 20 Januari 2014 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula sebagai Terlawan II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Januari 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihaknya yakni Kuasa Pelawan I dan Pelawan II Pembanding I dan Pembanding II) pada tanggal 10 Maret 2014, Terbanding I , tanggal 27 Maret 2014, Terbanding III dan Terbanding IV pada tanggal 26 Februari 2014, Terbanding V pada tanggal 26 Februari 2014 dan Terbanding VI pada tanggal 27 Februari 2014;
5. Kontra Memori Banding tertanggal 26 Februari 2014 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding III semula sebagai Terlawan III diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Februari 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihaknya yakni Terbanding I pada tanggal 6 November 2013, Kuasa Pembanding pada tanggal 10 Maret 2014, Terbanding I pada tanggal 2 April 2014, Terbanding IV pada tanggal 05 Maret 2014, Terbanding V pada tanggal 4 Maret 2014, dan Terbanding VI pada 5 Maret 2014 ;;
6. Kontra Memori Banding tertanggal 26 Maret 2014 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula sebagai Terlawan I diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Maret 2014,

Halaman 25 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/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)



telah diserahkan salinan resminya kepada pihaknya yakni Tertanding III pada tanggal 6 April 2014, , Terbanding IV pada tanggal 2 April 2014, Terbanding v pada tanggal 3 April 2014, , dan Terbanding VI pada 2 April 2014 ;

7. Kontra Memori Banding tertanggal 8 April 2014 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding V semula Terlawan V diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 8 April 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihaknya yakni Tertanding IV pada tanggal 6 April 2014, kepada kuasa Pembang pada tanggal 7 Mei 2014, Terbanding I pada tanggal 29 April 2014, , dan Terbanding II pada 6 Mei 2014 ;Terbanding III pada tanggal 17 April 2014, Terbanding V pada tanggal 17 April 2017 dan Terbanding vi pada tanggal 16 APRIL 2014 ;

8. Kontra Memori Banding tertanggal 14 April 2014 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding VI semula Terlawan VI diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 17 April 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihaknya yakni Tertanding V pada tanggal 6 November 2014, kepada Terbanding I pada tanggal 9 Juni 2014, ;Terbanding II pada tanggal 29 April 2014, Terbanding III pada tanggal 9 April 2017, Terbanding iv pada tanggal 29 April 2014 ,Dan Pembanding pada tanggal 2 Juni 2017 ; ;

9. Surat mengenai bantuan relaas pemberitahuan Inzage kepada Terbanding II melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 15 Mei 2017, Nomor W14.UI/5397/ HK.02.V/2017, agr memberitahukann kepada Terbanding I dan risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa masing masing pihak yakni kepada Pembanding pada tanggal 2 Januari 2017, Terbanding II pada tanggal 12 Juni 2017, Terbanding II pada tanggal 13 Juni 2017, Terbanding IV dan Terbanding V pada tanggal 19 Mei 2017 Terbanding V pada tanggal 30 Mei 2017 dan Terbanding VI pada tanggal 24 Mei

Halaman 26 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



2017, mereka telah doberi kedsrempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II setelah mengemukakan alasan keberatannya selanjutnya memohon yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 252/Pdt.Plw/2012/ PN Sby ;
2. Mengabulkan gugatan perlawanan para Pembanding/ dulu para Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut, Terbanding I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak permohonan banding yang dajukan para Pembanding ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby, tanggal 18 Maret 2013 ;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut, Terbanding II telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya berpendapat sebai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding II / Terlawan II ;
2. Menolak permonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding / Pelawan ;
3. menguatkan putusan Pengadialn Negeri Surabaya Nomor : 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby tanggal 18 Maret 2013 ;

Halaman 27 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



4. Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding / Pelawan pada semua tingkat pengadilan ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut, Terbanding I III telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- Menerima Kontra Memori Banding Terbanding III/ Terlawan III ;
- Menolak permonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding / Pelawan ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby, tanggal 18 Maret 2013 ;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding / Pelawan pada semua tingkat Pengadilan ;

Menimbang,, Terbanding IV dan Terbanding V tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang,, bahwa terhadap Memori banding tersebut, Terbanding VI telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby, tanggal 18 Maret 2013 yang dimohonkan Banding ;
- Menghukum Para Pembanding (semula Para Pelawan) untuk membayar biaya yang timbul ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 252/Pdt.Plw/2012/PNSby tanggal 18 Maret 2013, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding dari Kuasa Pembanding dahulu Pelawan I dan Pelawan II serta Kontra Memori Banding dari Para Terbanding dahulu Para Terlawan, ternyata tidak ada hal hal baru yang dipertimbangkan, oleh karena itu dalam pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar

Halaman 28 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan **Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby tanggal 18 Maret 2013** dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Pelawan sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari aturan hukum yang berlaku serta berpedoman pada HIR dan semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II
- **Menguatkan** putusan **Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 252/Pdt.Plw/2012/PN Sby**, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin tanggal 11 Mei 2020** oleh kami **WINARYO, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **RASMINTO, SH, M.Hum.**, dan **DR PH HUTABARAT, S.H., M.Hum.**, Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan

Halaman 29 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/PT SBY



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

mengadili Perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **13 Mei 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu **RENI WIDOWATI,S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. **RASMINTO,S.H. M.Hum.**

WINARYO,S.H.,M.H.

2. **DR. PH HUTABARAT, S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

RENI WIDOWATI,S.H.

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp 10.000,00.
2. Materai	Rp 6.000,00.
3. Pemberkasan	Rp134.000,00.
Jumlah	<u>Rp150.000,00 .</u>

Seratus lima puluh ribu rupiah



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

Halaman 31 dari 30 Perkara Nomor 240/PDT/2020/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)

Halaman 31