



## PUTUSAN

NOMOR : 408 / 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 dibawah ini dalam perkara antara :

1. **STEFANUS SETIAWAN**, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di  
Perum GPA Blok RC 12/13, RT. 003/RW. 15, Desa  
Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang,  
semula disebut sebagai **TERGUGAT I** ; -----
2. **SRI REJEKI WAHYUNINGTYAS**, Tempat tinggal di Jl. Nusa  
Indah III/5, Lingkungan Pagah, RT. 02/RW. 019,  
Kelurahan Jember Lor, Kecamatan Patrang, Kabupaten  
Jember, semula disebut sebagai **TERGUGAT II** ; -----
3. **PT. BANK DANAMON TBK JAKARTA CQ PT. BANK  
DANAMON TBK JAWA TIMUR CQ PT BANK  
DANAMON TBK Devisi SEMM** di Ruko Dinoyo  
Permai Kav A - 6 di Jl. MT. Haryono Malang, semula  
disebut sebagai **TERGUGAT III** ; -----

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING / TERGUGAT I, II  
dan III** ; -----

### **M E L A W A N :**

1. **KUSPANDI**,
2. **HAYATI B FARIDA**,

Keduanya bertempat tinggal Lingkungan Krajan Barat, RT. 01/  
RW. IV, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten  
Jember, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HADI SUDIBYO,  
SH.** dan **BUDI WANTORO, SH.**, keduanya Advokat Kantor  
Jl. Srikoyo 12 Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
25 Juni 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 1 dari 15 Putusan No. 408 / PDT / 2014 / 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)



Jember Nomor : 225 / Pendaf / Pdt / 2013, tanggal 20 Agustus 2013 ;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT / TERBANDING ; -----**

**d a n**

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN DAN LELANG  
NEGARA KANTOR WILAYAH X DJKJN SURABAYA  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG  
JEMBER Jl. Slamet Riady 344 A, Jember, Selanjutnya disebut  
sebagai **TERGUGAT IV / TURUT TERBANDING ; -----****

**PENGADILAN TINGGI tersebut ; -----**

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 1 September 2014 No. 408 / Pdt.Pen. / 2014 / PT.SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ; -----
2. Berkas perkara No. 103 / PDT.G / 2012 / PN.Jr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ; -----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2013, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember dibawah register No : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr., tertanggal 20 Agustus 2013, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik rumah tanah terdiri dari : -----
  1. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 4234 seluas 106 M-2 Terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember An. HAYATI B. FARIDA ; -----
  2. Sebidang tanah SHM 4243 seluas 106 M-2 Terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember Atas nama KUSPANDI ; -----Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa ; -----
2. Bahwa Tanah sengketa tersebut diatas telah menjadi jaminan Hutang pada tergugat III / BANK DANAMON MALANG TBK ; -----
3. Bahwa Kredit tersebut telah macet angsuran Karena Penggugat tidak dapat

Hal. 2 dari 15 Putusan No. 408 / PDT / 2014 / 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)



melakukan pembayaran karena keadaan memaksa dan telah meminta penundaan pembayaran angsuran. Bahwa oleh karena Kredit macet tersebut oleh Tergugat III / PT. BANK DANAMON dilimpahkan kepada Tergugat IV untuk dilelang ; -----

4. Bahwa TERGUGAT IV pada tanggal 31 Mei 2013 telah melakukan pelelangan tanpa sepengetahuan dan juga tidak memberi tahu Para Penggugat dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat I dan II dalam pelelangan tersebut tanah Obyek sengketa dijual dengan harga jauh dibawah harga standart yaitu : -----

1. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 4234 seluas 106 M-2 Terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember. An HAYATI B. FARIDA. Dilelang dengan harga Limit Rp. 40.000.000,- ; ---
2. Sebidang tanah SHM 4243 seluas 1030 M-2 Terletak Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember Atas nama KUSPANDI Dilelang dengan Harga Limit Rp. 60.000.000,- ; -----

Bahwa harga tersebut adalah harga jauh dibawah Harga Pasar dan NJOP karena Obyek tersebut apa bila di jual seharga Rp. 100.000.000,- Dapat laku dengan mudah. Karena harga bangunannya saja tidak cukup Rp. 90.000.000,- Juga tanah SHM 4243 apa bila di jual bebas dapat laku cepat Rp. 200.000.000,- ; -----

Bahwa selama Penggugat mengalami terlambat pembayaran angsuran Penggugat selalu diteror mental oleh Tergugat II dan selalu disuruh segera mengosongkan obyek jaminan hutang tersebut dan barn-barn ini Tergugat I dan II akan menguasai tanah dan bangunan Obyek sengketa tersebut dengan cara paksa ; -----

5. Bahwa Perbuatan Para Tergugat tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pelelangan tanpa prosedur yaitu telah melelang barang jaminan milik Para Penggugat berupa tanah rumah milik Penggugat sebagai jaminan hutang jauh dibawah harga Standart yang berakibat merugikan Negara dan Para Penggugat dan hanya menguntungkan Tergugat I dan II hal ini patut diduga ada persekongkolan antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat I ; -----



6. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah perdamaian untuk menyelesaikan hutang tanpa melalui pelelangan akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang baik sehingga gugatan ini masuk Ke Pengadilan Negeri Jember ; -----
7. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada pemeriksaan verzet, banding, maupun Kasasi ; -----

Dari hal-hal tersebut mohon agar Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan dalam suatu perkara memanggil para pihak dalam sidang dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut di bawah ini :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sengketa adalah hak milik Para Penggugat ; -----
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melelang Tanah milik Penggugat tanpa prosedur yang benar yaitu menjual tanah sengketa jauh dibawah harga standart yang berakibat merugikan Negara dan Para Penggugat. Dan hanya menguntungkan Tergugat I dan II / Pemenang lelang dan patut diduga ada Persekongkolan antara Para Tergugat ; -----
4. Menyatakan sebagai hukum Lelang tanggal 31 Mei 2013 adalah tidak sah dan dinyatakan batal ; -----
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada pemeriksaan verzet banding maupun Kasasi ; -----
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Mei 2014 Nomor : 103 / PDT.G / 2013 / PN.Jr., yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI : -----**



- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ; -----
- Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sengketa adalah milik Para Penggugat ; -----
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melelang tanah milik Para Penggugat tanpa prosedural ; -----
- Menyatakan sebagai hukum lelang tanggal 31 Mei 2013 adalah tidak sah dan dinyatakan batal ; -----
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

**DALAM REKONPENSİ :** -----

- Menolak Gugatan Rekompensi dari Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya ; -----

**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :** -----

- Menghukum Para Tergugat/Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini sebesar Rp. 956.000,- ( Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah ) ; -----

Membaca berturut-turut : -----

1. Relaas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, masing masing tanggal 22 Mei 2014 kepada KuasaTergugat II dan Tergugat IV ; -----
2. Risalah **pernyataan permohonan banding** yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal **22 Mei 2014**, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 13 Mei 2014 Nomor : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr tersebut ; -----
3. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 26 Mei 2014 kepada pihak Para Penggugat/Terbanding melalui kuasanya dan pada tanggal 28 Mei 2014 kepada Tergugat II, dan tanggal 23 Mei 2014 kepada Tergugat IV telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut : -----



4. Risalah **pernyataan permohonan banding** yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa Tergugat II pada tanggal **5 Juni 2014**, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 13 Mei 2014, Nomor : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr tersebut ; -----
5. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 9 Juni 2014 kepada pihak Para Penggugat/Terbanding melalui kuasanya, serta Tergugat I dan Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding Tergugat II tersebut : -----
6. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 5 Juni 2014, kepada pihak Tergugat IV telah diberitahukan adanya permohonan banding Tergugat II tersebut : -----
7. Memori banding tertanggal 27 Juni 2014, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I/Pembanding I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 27 Juni 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak pada tanggal 1 Juli 2014 kepada Para Penggugat/Terbanding melalui kuasanya dan tanggal 30 Juni 2014 kepada Tergugat II/ Turut Terbanding dan Tanggal 3 Juli 2014 Kepada Tergugat III/Turut Terbanding ; -----
8. Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat III, melalui kuasanya tertanggal 24 Juli 2014 satu eksemplar ditanda tangani oleh Agoeng Boedhiantara, S.H., dan satu eksemplar ditandatangani oleh Diprajitno, S.H., namun isinya adalah sama, yang telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Agustus 2014, dan tanggal 5 Agustus 2014 telah diberitahukan kepada Turut terbanding/Tergugat II juga Pembanding, dan pada tanggal 25 Juli 2014 telah diberitahukan kepada Tergugat III/Turut Terbanding ; -----
9. Kontra Memori Banding Pembanding I tertanggal 24 Juli 2014 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember tanggal 07 Agustus 2014, telah diberitahukan kepada Tergugat I, II dan III pada tanggal 7 Agustus 2014, dan kepada Tergugat III/Turut Terbanding telah diberitahukan kontra memori banding tersebut pada tanggal 8 Agustus 2014 ; -----



10. Kontra Memori Banding Pembanding III tertanggal 18 Agustus 2014 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember tanggal 20 Agustus 2014, telah diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 26 Agustus 2014, dan pada tanggal 28 Agustus 2014 telah diberitahukan kontra memori banding tersebut kepada Tergugat II/Turut Terbanding dan Tergugat IV ; -----
11. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jember, yang menerangkan bahwa kepada Tergugat II/Turut Terbanding juga Pembanding, Para Penggugat/Terbanding, Tergugat I dan Tergugat III/para pembanding pada tanggal 18 Juni 2014, dan tanggal 20 Juni 2014 kepada Tergugat IV/Turut Terbanding, **telah diberi** kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat I, II dan III, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa ternyata memori banding/Keberatan, yang diajukan Tergugat I / Pembanding I, pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- I. Bahwa Pembanding I sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum pada halaman 29 alinea 1 yang mempertimbangkan “..... yang menjadi pokok sengketa adalah mengenai penjualan lelang tanah jaminan milik Para Penggugat, bukan mengenai permasalahan hutang piutang antara para penggugat dan Tergugat III, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut harus ditolak ; -----
- II. Bahwa Pembanding I sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum pada halaman 29 alinea 2 yang mempertimbangkan : “bahwa pokok permasalahan dalam sengketa ini adalah Para Penggugat merasa haknya dilanggar oleh Tergugat III, karena Tergugat IV telah melelang hak Tanggungan atau jaminan hutang (objek hukum) milik para penggugat dengan harga di bawah standart, sedangkan pemenang lelang adalah Tergugat I dan Tergugat II, dan selaku pemenang lelang,Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai objek lelang tersebut, dengan demikian hubungan hukum dalam sengketa ini adalah



- hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dengan dengan objek hukum/objek sengketaanya maupun dengan subjek hukum/para penggugat” ;
- III. Bahwa Pembanding I sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum pada halaman 29 alinea 3 yang mempertimbangkan: “Bahwa objek dalam gugatannya, para penggugat telah menyebutkan objek lelang yang dikuasai tergugat I dan tergugat II yaitu dua bidang tanah terdiri dari 1 (satu) bidang tanah dan bangunan serta 1 (satu) bidang tanah kosong tanpa bangunan sebagaimana SHM Nomor : 4234 dan identitasnya sebagaimana dalam gugatan para penggugat, dengan demikian eksepsi ini harus ditolak” ; -----
- IV. Bahwa Pembanding I sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum pada halaman 31 alinea 3 dan 4 yang mempertimbangkan : ”Menimbang, bahwa Tergugat IV melaksanakan lelang atas permohonan dari Tergugat III karena semua syarat telah dipenuhi termasuk adanya nilai limit, akan tetapi bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini tidak ada fakta tentang adanya pembuktian mengenai penentuan nilai limit terhadap objek lelang yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini, sehingga tidak ada hasil nilai limit yang ditetapkan oleh penilai atau penaksir secara independen sesuai kompetensi yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan dalam PMK Nomor : 93 / PMK.06 / 2010 pasal 36 ayat (2) dan “Menimbang, bahwa meskipun nilai limit yang menjadi syarat dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV tersebut ada, akan tetapi penentuan nilai limitnya itu sendiri tidak sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga syarat tersebut menjadi tidak sah, sehingga oleh karena syarat mengenai penentuan limit tidak sah, sehingga mengakibatkan batalnya pelaksanaan lelang tersebut ; -----
- V. Bahwa Pembanding I sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum pada halaman 3 yang mempertimbangkan : ”Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 tentang putusan serta merta, oleh karena perkara ini para penggugat tidak mengajukan bukti sempurna untuk menguatkan petitum tersebut, maka dengan demikian petitum ini harus ditolak” ; -----
- VI. Kesimpulan : Berdasarkan uraian uraian tersebut di atas, ternyata dan terbukti permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding I tersebut adalah berdasarkan hukum, sedangkan pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jember telah terbukti membuat putusan yang tidak dipertimbangkan secara





benar dan tidak berdasarkan bukti bukti dan fakta hukum di muka persidangan, sehingga karena patut dan cukup alasan menurut hukum apabila permohonan banding dan memori banding dari Pembanding I tersebut dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan oleh Tergugat III, pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- I. Bahwa pertimbangan hukum judex factie halaman 31 alinea kedua, “bahwa nilai limit atas barang yang dilelang berdasarkan PMK Nomor : 93 / PMK.06 / 2010, sebagaimana telah dirubah dengan PMK Nomor : 106 / PMK.06 / 2010 adalah syarat dilaksanakan lelang, sehingga nilai limit tersebut harus ditetapkan sesuai dengan aturan yang berlaku”. Bahwa Tergugat IV melaksanakan lelang atas permohonan tergugat III karena semua syarat telah dipenuhi termasuk adanya limit, bahwa akan tetapi selama proses pemeriksaan perkara ini tidak ada fakta tentang adanya pembuktian mengenai penentuan nilai limit yang ditetapkan oleh penilai atau penaksir secara independen sesuai dengan kompetensi yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan dalam PMK Nomor : 06 / 2010 pasal 36 ayat (2), bahwa nilai limit yang menjadi syarat dalam pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV tersebut ada, akan tetapi penentuan limitnya sendiri tidak sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga syarat tersebut menjadi tidak sah, sehingga mengakibatkan batal pelaksanaan lelang tersebut. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas adalah pertimbangan hukum yang salah ; -----
- II. Bahwa ketentuan pasal 36 ayat (3) tersebut maka penentuan limit lelang yang ditetapkan oleh penaksir yang dimiliki Tergugat III sebagai pihak penjual atas objek hak tanggungan yang akan dilakukan lelang adalah dapat dibenarkan sebagaimana diatur dalam ketentuan PMK Nomor : 93 / PMK.06 / 2010, dan penentuan limit lelang tersebut tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106 / PMK.06 / 2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Indonesia Nomor : 93 / PMK.06 / 2013 ; -----
- III. Bahwa oleh karena itu limit yang diajukan oleh tergugat III telah memenuhi syarat lelang ; -----



Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh terbanding I, pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- I. Bahwa Terbanding/Penggugat sangat mendukung Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr karena sudah tepat dan benar dan berdasarkan hukum ; -----
- II. Bahwa Pembanding I dalam memorinya pada keberatan yang ke I, II dan III pada pokoknya mendalilkan tentang penolakan eksepsi tersebut adalah dengan pertimbangan yang menyesatkan dst..., bahwa eksepsi tergugat/pembanding tersebut sudah selayaknya untuk ditolak karena hanya mengada ada saja ; -----
- III. Bahwa dalil pembanding I adalah tidak benar sama sekali, karena dalam persidangan telah dibuktikan bahwa bukti Penggugat bila dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh tergugat terbanding, maka akan nampak jelas bahwa tergugat IV dalam melelang tanah dan rumah Penggugat/terbanding terbukti jauh di bawah harga pasar, sehingga merugikan Penggugat/terbanding ; -----  
Bahwa Penggugat mendalilkan penjualan lelang barang jaminan tersebut di bawah harga, yaitu berdasarkan bukti T-1 keterangan kepala kelurahan, bahwa harga tanah pada lokasi tersebut per M-2 adalah Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) dan ketangan saksi yang diajukan oleh Penggugat harga 2 SHM tersebut setidaknya Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan bangunannya sekitar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----  
Bahwa tindakan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan tidak memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106 / PMK.06 / 2013 tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93 / PMK.06 / 2010, tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 36 ; -----  
Bahwa sisa hutang Penggugat pada Tergugat III adalah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), akan tetapi tergugat III dan IV menjual barang tersebut hanya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga hal ini tampak perhitungan limit harga tersebut salah ; -----

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Pembanding III, pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- I. Bahwa Terbanding Penggugat sangat mendukung Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr karena sudah tepat dan benar dan berdasarkan hukum ; -----



- II. Bahwa Pembanding III dalam memorinya pada keberatan yang ke 1,2 pada pokoknya mendalilkan selama persidangan dalam perkara ini tidak ada fakta tentang adanya pembuktian nilai limit terhadap objek lelang dan dalam menentukan limit yudex facti tidak melakukan secara cermat dan sepenggal sepenggal dan penetapan limit oleh tergugat III atas lelang objek hak tanggungan milik para penggugat adalah sudah sesuai dengan ketentuan PMK Nomor : 93 PMK.06 / 2010 Dst... ; -----  
Bahwa dalil pembanding tersebut tidak benar sama sekali, karena dalam persidangan perkara ini yang menjadi masalah adalah tergugat IV telah melakukan pelelangan dengan harga yang sangat murah dan jauh di bawah harga pasar, hal itu telah dibuktikan dengan keterangan 2 orang saksi Penggugat Junaedi dan Usman serta seorang saksi tergugat II yang bernama Aprilia : -----
- III. Bahwa Fakta Hukum jelas tergugat III dan IV telah melakukan lelang tanpa melakukan penghitungan limit dengan cermat, sehingga wajar apabila pelelangan tersebut tersebut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan oleh judex facti Pengadilan Negeri Jember ; -----
- IV. Bahwa sisa hutang Penggugat pada Tergugat III adalah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat III dan IV menjual barang tersebut hanya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga hal ini tampak perhitungan limit harga tersebut salah karena perhitungan limit tersebut akan merugikan Negara dan Penggugat selaku pemilik barang dan ketentuan tersebut nampaknya ada konspirasi yang menguntungkan tergugat II, sehingga patut diduga ada unsur korupsi karena negara telah dirugikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan penggugat dirugikan Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) karena objek tersebut harganya tidak kurang dari Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ; -----  
Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah alasan dalam memori banding yang diajukan oleh para pembanding, haruslah mempertimbangkannya dengan dalil gugatan para penggugat yang juga dijadikan alasan kontra memori banding yang diajukan oleh para terbanding ; -----  
Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, Dalil gugatan para penggugat pada pokoknya adalah menyangkut tidak adanya harga



limit untuk lelang dan harga limit yang terlalu rendah dan sangat merugikan para pembanding, sehingga para tergugat dikwalifikasi telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa apakah memang benar para tergugat/para pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, haruslah dilihat dari proses pelaksanaan lelang atas objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan risalah lelang sebagaimana bukti yang diajukan oleh para pihak, dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa fakta hukum yang diperoleh dari bukti bukti pengumuman lelang, penentuan harga limit disebutkan sebagai berikut : -----

1. Untuk pelaksanaan lelang tanggal 31 Agustus 2012, disebutkan untuk tanah dan bangunan SHM No. 4234 atas nama Hayati Buk Farida luas 106 M<sup>2</sup> nilai limit Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), dan sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya SHM No. 4243 atas nama Tuan Kuspandi luas 1030 M<sup>2</sup> Nilai limit Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) (bukti T.III-23) ; -----
2. Untuk pelaksanaan lelang tanggal 24 September 2012, disebutkan untuk tanah dan bangunan SHM No. 4234 atas nama Hayati Buk Farida luas 106 M<sup>2</sup> Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan sebidang tanah SHM No. 4243 atas nama Tuan Kuspandi luas 1030 M<sup>2</sup> harga limit Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (bukti T.III-21) ; -----
3. Untuk pelaksanaan lelang tanggal 2 Mei 2013, disebutkan harga limit untuk tanah SHM No. 4234 atas nama Hayati Buk Farida luas 106 M<sup>2</sup> Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya SHM No. 4243 atas nama Tuan Kuspandi luas 1030 M<sup>2</sup> harga limit Rp 100.000.000,-;(bukti T.III-19);-----
4. Untuk pelaksanaan lelang tanggal 21 Mei 2013, disebutkan harga limit untuk tanah SHM No. 4234 atas nama Hayati Buk Farida luas 106 M<sup>2</sup> Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya SHM No. 4243 atas nama Tuan Kuspandi luas



1030 M<sup>2</sup> harga limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)  
(bukti T.III-15) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T III-15 sampai dengan T.III-23 tentang pengumuman lelang, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang tersebut ada penetapan nilai limit atau harga limit ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti T.III-13 tentang salinan risalah lelang, membuktikan bahwa lelang telah dilaksanakan dengan mencantumkan nilai limit sesuai dengan ketentuan lelang ; -----

Menimbang, bahwa dalil gugatan para penggugat/terbanding adalah para tergugat/para pembanding, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena melelang tanah milik para penggugat tanpa prosedur yang benar, yaitu menjual tanah sengketa jauh di bawah harga standart yang merugikan para penggugat, dan menuntut lelang tanggal 31 mei 2013 adalah tidak sah dan dinyatakan batal ; -----

Menimbang, bahwa tentang eksepsi dalam perkara ini, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut dan dipertimbangkan sebagai pertimbangan sendiri, dan dapat dipertahankan ; -----

Menimbang, bahwa pokok gugatan para penggugat adalah para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melaksanakan lelang tidak sesuai prosedur lelang ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti tentang pengumuman lelang dengan harga limit seperti disebutkan dalam bukti T.III-19 sampai bukti T.III-23, dengan harga limit tersebut lelang tidak ada pembeli, dan baru ada pembeli setelah nilai limit/harga limit yang ditetapkan Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk SHM No. 4234 dan harga limit Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk SHM No. 4243, dan laku terjual sebagaimana dalam bukti T.III-13, dan dengan demikian lelang tersebut telah memenuhi pasal 37 (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93 / PMK.06 / 2010, yang mengatakan nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi saksi yang diajukan dipersidangan, bukan saksi ahli yang dapat menentukan apakah nilai limit yang ditetapkan dalam lelang tersebut terlalu rendah sehingga merugikan penggugat, bahwa sesuai dengan dalil gugatan penggugat, seharusnya para penggugat membuktikan bahwa harga



limit/nilai limit atas objek sengketa terlalu rendah, akan tetapi bukti yang diajukan oleh para penggugat tidak cukup membuktikan bahwa para tergugat/para terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian para penggugat dipandang tidak dapat membuktikan dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa para penggugat/para terbanding tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian guatan para penggugat harus ditolak seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat harus ditolak, maka putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 13 Mei 2014 Nomor : 103 / PDT.G / 2013 / PN.Jr tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri seperti tersebut dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa karena gugatan para penggugat ditolak, para penggugat/para terbanding, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

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

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Tergugat I, II dan III ; -----
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr, tanggal 13 Mei 2013, yang dimohonkan banding ; -----

#### **MENGADILI SENDIRI :**

**Dalam Eksepsi :** -----

3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 103 / Pdt.G / 2013 / PN.Jr, tanggal 13 Mei 2013 ; -----

**Dalam Pokok Perkara:** -----

4. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya ; -----
5. Menghukum Para Penggugat/Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **R A B U** tanggal **6 Nopember 2014** oleh kami James Butar Butar, S.H., M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya, selaku Hakim Ketua Majelis, Agustina Pattipeilohy, S.H., M.H. dan I Made Nandu, S.H., M.H. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 1 September 2014 Nomor : 408/Pdt.Pen./2014/PT.SBY, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **S E N I N** tanggal **17 Nopember 2014** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Kutsiyah, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ; -----

**HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

**TTD**

**TTD**

1. **Agustina Pattipeilohy,S.H.,M.H.**

**James Butar Butar,S.H.,M.Hum.**

**TTD**

2. **I Made Nandu,S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**TTD**

**Kutsiyah,S.H.,M.H.**

**Perincian biaya banding :**

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. Redaksi Putusan | Rp. 5.000,-         |
| 2. Materai         | Rp. 6.000,-         |
| 3. Pemberkasan     | <u>Rp.139.000,-</u> |
| J u m l a h        | Rp.150.000,-        |

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya  
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

**H. MUNAUWIR KOSSAH, SH. MM.**

**NIP. 19580407 198503 1 002**

**Hal. 15 dari 15 Putusan No. 408 / PDT / 2014 / PT.SBY**