



**PUTUSAN**

Nomor 2908 K/Pdt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **LESMONO TJONDRO**, bertempat tinggal di Pradah Permai 6/9, RT 02, RW 04, Kelurahan Pradah Kalikendal, Dukuh Pakis, Surabaya;

2. **ISABEL SABRINA VINCENT**, bertempat tinggal di Pradah Permai 6/9, RT 02, RW 04, Kelurahan Pradah Kalikendal, Dukuh Pakis, Surabaya;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ernando Shiepent, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ershie & Partners, beralamat di Jalan Telaga Indah II, Nomor 25, RT 02, RW 02, Kelurahan Ganting, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2023;

Para Pemohon Kasasi, dahulu Para Pengugat;

**L a w a n**

**PT BANK PERMATA, TBK., C.q. PT BANK PERMATA, TBK.**, berkedudukan di Bukit Darmo Golf, Blok B2-32 & 33, Pradah Kalikendal, Kecamatan Dk. Pakis, Surabaya, yang diwakili oleh Ir. Setiatno Budiman, M.B.A., dan Herwin Bustaman, Direktur dan Direktur Unit Usaha Syariah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Liliek Koesmiyati, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Liliek Koesmiyati & Rekan, beralamat di Jalan Rungkut Asri XIII/21, Surabaya 60293, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2023;

Termohon Kasasi, dahulu Tergugat;

**D a n**

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2908 K/Pdt/2024



**1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG (KPKNL SURABAYA),** berkedudukan di Jalan

Indrapura, Nomor 5, Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, diwakili oleh Tugas Agus Priyo Waluyo selaku Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur, atas nama Menteri Keuangan dalam hal ini memberi kuasa kepada Andy Pardede dan kawan – kawan, para pegawai KPKNL beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2022;

**2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA II,** berkedudukan di Jalan Krembangan Barat, Nomor 57, Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur;

Turut Termohon Kasasi I, II, dahulu Turut Tergugat I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak melaksanakan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: PMK Nomor 106/PMK.06/2013, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 terkait appraisal independen;
4. Menyatakan Tergugat tidak melaksanakan pemberian kuasa dengan iktikad baik dan merugikan Para Penggugat dan menjadi tanggung jawab Tergugat sebagai penerima kuasa yang tidak beriktikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1792 *juncto* Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservator beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat pada poin 14 tersebut di atas;



6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1749, Sertifikat Hak Milik Nomor 5321, Sertifikat Hak Milik Nomor 7811 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5380, kesemuanya atas nama Penggugat I (jaminan) dengan kompensasi hanya sebesar Rp8.738.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi materiel maupun imateriel kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sejak diputuskannya perkara ini hingga Tergugat menyelesaikan kewajibannya kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Menyatakan gugatan Para Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;  
Atau mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya memberikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:  
Eksepsi Tergugat

- Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat I

- Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat II

- Gugatan Penggugat salah alamat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby., tanggal 20 Juli 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;



2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.835.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 574/PDT/2023/PT SBY., tanggal 22 September 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 25 September 2023, kemudian terdahapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 September 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby., jo. No. 574/PDT/2023/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Oktober 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima memori kasasi kuasa Para Pemohon Kasasi;
2. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas putusan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I masing-masing telah mengajukan kontra memori kasasi yang



diterima tanggal 19 Oktober 2023 dan 18 Oktober 2023 yang pada pokoknya kesemuanya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa terlepas dari alasan kasasi, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dengan mengabulkan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*) tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta – fakta dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau tidak cukup mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat I (selaku debitur) dengan Tergugat (selaku kreditur/bank) berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 193, tanggal 27 Januari 2010, berupa fasilitas *Home Ready Cash (HRC) New* - Rumah sebesar Rp8.738.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas selama 72 (tujuh puluh dua) bulan dan perubahan pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor KK/20401-191010/A/MOR, tanggal 24 Februari 2021 tentang Perubahan Jangka Waktu Fasilitas 59 (lima puluh sembilan) Bulan;

Bahwa terhadap utang kredit tersebut, pihak Penggugat I telah menyerahkan agunan (jaminan) berupa 4 (empat) bidang tanah yang telah dibebani hak tanggungan berupa:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1749/Kel. Gading, luas 240 m<sup>2</sup>, GS Nomor 11.916, tanggal 10 Juli 1989, atas nama Lesmono Tjondro;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5321/Kel. Gading, luas 113 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 1755/Gading/2002, tanggal 16 Januari 2002, atas nama Lesmono Tjondro;
3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5380/Kel. Gading, luas 390 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 1817/Gading/2002, tanggal 25 April 2002, atas nama Lesmono Tjondro;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7811/Kel. Gading, luas 189 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 30/Gading/2010, tanggal 29 Januari 2010, atas nama Lesmono Tjondro;





Bahwa terhadap utang kreditnya tersebut, terbukti Para Penggugat hanya dapat membayar dengan lancar hingga 20 Januari 2022 dan terhadap keadaan tersebut, terbukti pula sebelumnya telah diberikan restrukturisasi kredit berdasarkan Persetujuan Program Keringanan (Restrukturisasi) Nomor 046/RMG/CCR/SBY/1/2021 dari Bank (Tergugat) kepada Lesmono Tjondro (Penggugat I), tanggal 19 Februari 2021, akan tetapi walaupun telah diberikan restrukturisasi, terbukti Para Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya, sehingga restrukturisasi tersebut beralasan untuk dinyatakan gagal pada bulan Januari 2022, dan selanjutnya dikarenakan Para Penggugat telah mengabaikan kewajibannya maka berdasarkan keadaan tersebut pihak Tergugat telah menegur dengan memperingatkan para Penggugat secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, dan terhadap teguran/peringatan Tergugat tersebut terbukti pihak Para Penggugat tetap tidak dapat untuk menyelesaikan/melunasi utang kreditnya kepada Tergugat maka utang kredit Para Penggugat dinyatakan sebagai kredit macet karena Para Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan/melunasi utang kreditnya kepada Tergugat dan Para Penggugat berdasar dan beralasan untuk dinyatakan telah wanprestasi kepada Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, perbuatan hukum Tergugat yang telah dan akan dilakukannya terhadap objek jaminan / objek sengketa yang telah diikat dengan hak tanggungan tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH);

Berdasarkan pertimbangan di atas, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam perkara *a quo* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengabulkan kasasi dan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini, dan walaupun permohonan kasasi Pemohon Kasasi semula Para Penggugat dikabulkan akan tetapi Pemohon Kasasi semula para Penggugat sebagaimana pertimbangan di atas tetap berada di pihak yang kalah dan kepada Pemohon Kasasi semula para Penggugat tetap dihukum untuk membayar semua biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: LESMONO TJONDRO, dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 574/PDT/2023/PT SBY., tanggal 22 September 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby., tanggal 20 Juli 2023 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. LESMONO TJONDRO, 2. ISABEL SABRINA VINCENT**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 574/PDT/2023/PT SBY., tanggal 22 September 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1244/Pdt.G/2022/PN Sby., tanggal 20 Juli 2023;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 September 2024 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2908 K/Pdt/2024



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

pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso., S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN

NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2908 K/Pdt/2024

**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)