



PUTUSAN
Nomor 2351 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KIE PIAU KARNO, bertempat tinggal di Jalan Taman Internasional Village II Blok HI Nomor 12 Citraraya–Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muara Harianja, SH., M.Hum., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan W.R. Supratman Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk., beralamat di Gedung Bumi Mandiri Lt.4 Jalan Basuki Rahmat Nomor 129 – 137 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roellies Prasetyo, SH., dan kawan-kawan, Para Team Leader Legal PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., pada Regional VIII, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2015;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wildan Ahmad Fananto, SE., MM., dan kawan-kawan, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2013;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

Halaman 1 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur dan Tergugat adalah Kreditur, dengan agunan berupa tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut dalam :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 11 September 1995 Nomor 2954/1995 luas 2.380 m²;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 105, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 21 Maret 1995 Nomor 941/1995 luas 2.140 m²;

2. Bahwa tanpa adanya peringatan dari Tergugat terkait hutang – hutang Penggugat sebagaimana tersebut pada poin nomor 1 di atas, apalagi Tergugat menyatakan telah mengumumkan melalui mediamasa, namun Penggugat tidak pernah diberitahu di mediamasa mana pengumuman tersebut dilakukan oleh Tergugat, pada tanggal 29 Desember 2011 Tergugat tiba – tiba melakukan penjualan di muka umum dengan perantara Turut Tergugat atas agunan Penggugat sebagaimana tersebut pada poin Nomor 1 di atas;

Adapun obyek sebagai agunan milik Penggugat yang telah dilelang dan dijual oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat, terjual dengan harga sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah);

3. Bahwa sebelum terjadi penjualan di muka umum dengan perantara Turut Tergugat, Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari Tergugat terkait jumlah kewajiban Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

Selain itu, sebelum terjadi penjualan di muka umum dengan perantara Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011, Penggugat bersama calon Pembeli agunan pernah mendatangi Tergugat dalam rangka membuat kesepakatan guna mendapatkan harga tertinggi terkait penjualan agunan Penggugat dimaksud, namun Penggugat terkejut karena ternyata terhadap agunan milik Penggugat telah dilelang dan dijual oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat, terjual dengan harga sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah);

Padahal Penggugat pada saat menadatangani Tergugat bersama calon Pembeli yang ingin membeli agunan Penggugat tersebut akan membeli sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah), sehingga dengan dijualnya agunan milik Penggugat sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian sebesar kurang lebih Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah), apalagi kalau agunan milik Penggugat tersebut dijual pada saat ini sesuai dengan harga pasar, pasti jauh lebih tinggi, dengan

Halaman 2 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asumsi bahwa harga tanah saat ini berkisar Rp1.000.000,00/m² sampai dengan Rp1.500.000,00/m², maka apabila luas tanah total kedua agunan Penggugat tersebut adalah sebesar 4.520 m² X Rp1.500.000,00 = Rp6.780.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan luas bangunan kedua agunan Penggugat ditaksir seharga Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah), sehingga total nilai kedua agunan Penggugat (tanah dan bangunan) adalah sebesar Rp9.380.000.000,00 (sembilan milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah), maka apabila Tergugat melalui perantara Turut Tergugat hanya menjual sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) saja, patut diduga telah terjadi potensi kerugian Negara (karena Tergugat adalah Perusahaan Negara, dalam hal ini) yang besarnya kurang lebih Rp6.480.000.000,00 (enam milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Oleh karena itu, Penggugat dan Negara mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat yang melakukan penjualan di muka umum dengan perantara Turut Tergugat atas agunan Penggugat;

Selain itu, bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pemberitahuan kepada Penggugat terkait jumlah kewajiban Penggugat dengan segala akibat hukumnya, nyata – nyata telah merugikan Penggugat dan terlebih lagi perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan Pasal 29 ayat (4) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menentukan : “Untuk kepentingan nasabah, baik wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank”;

Sedangkan perihak Penggugat bersama calon pembeli agunan pernah mendatangi Tergugat dalam rangka membuat kesepakatan guna mendapatkan harga tertinggi terkait penjualan agunan Penggugat dimaksud, namun Penggugat terkejut karena ternyata terhadap agunan milik Penggugat telah dilelang dan terjual oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat harga sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah), hal mana jika pada saat itu terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, maka tidak akan menimbulkan kerugian lebih lanjut bagi Penggugat;

4. Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut pada poin nomor 3 di atas, maka perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga

Halaman 3 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Surabaya dapatnya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa oleh karena terhadap agunan Penggugat telah dilakukan penjualan di muka umum oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011, sedangkan perbuatan Tergugat tersebut pada poin nomor 3 di atas dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka beralasan hukum Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya dapatnya menyatakan batal penjualan di muka umum terhadap agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011;

6. Bahwa oleh karena penjualan di muka umum terhadap agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011 haruslah dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri Surabaya, maka Penggugat mohon dapatnya Pengadilan Negeri Surabaya menghukum Tergugat untuk mengembalikan agunan Penggugat berupa tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut dalam :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 11 September 1995 Nomor 2954/1995 luas 2.380 m²;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 105, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 21 Maret 1995 Nomor 941/1995 luas 2.140 m²;

Dalam kondisi seperti sebelum diadakannya penjualan di muka umum terhadap agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011 dengan segala akibat hukumnya atau mengganti kerugian yang dialami Penggugat sebesar kurang lebih Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah), secara tunai dan sekaligus pada saat putusan dalam perkara ini diucapkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

7. Bahwa oleh karena Tergugat dalam rangka penjualan di muka umum terhadap agunan Penggugat menggunakan perantara Turut Tergugat, maka Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Surabaya dapatnya menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi Putusan dalam perkara ini;

8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti – bukti yang kuat dan meyakinkan, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya dapatnya putusan dalam perkara ini

Halaman 4 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

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)



dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun upaya hukum lain;

9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti – bukti yang kuat dan meyakinkan, sehingga gugatan Penggugat harus dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang menerima dan memeriksa perkara ini berkenan memutuskan;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal penjualan di muka umum terhadap agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantara Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan agunan Penggugat berupa tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut dalam :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 11 September 1995 Nomor 2954/1995 luas 2.380 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 105, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 21 Maret 1995 Nomor 941/1995 luas 2.140 m²;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi Putusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun upaya hukum yang lain;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, Penggugat mohon putusan seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan kecuali hal – hal yang telah diakui oleh Tergugat;



2. Eksepsi Kompensi Relatif : Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

- a. Bahwa sebagaimana dituangkan Penggugat dalam dalil – dalil gugatannya, pokok gugatan Penggugat adalah mengenai penjualan lelang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3/Desa Pelemwatu dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 105/Desa Pelemwatu yang semuanya terletak di Kabupaten Gresik Jawa Timur, selanjutnya disebut Obyek Sengketa;
- b. Bahwa oleh karena pokok gugatan adalah sengketa mengenai keberatan penjualan lelang Obyek Sengketa bukan sengketa mengenai perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) gugatan harus diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi Obyek Sengketa, yaitu Pengadilan Negeri Gresik, dengan demikian, maka Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut karena lokasi Obyek Sengketa berada di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya;

3. Eksepsi gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak menjadikan Sdr. Tjeng, Iwan Kurniawan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

- a. Bahwa telah dilakukan lelang Obyek Sengketa pada tanggal 29 Desember 2011 dengan penawar tertinggi yang disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang tersebut adalah Sdr. Tjeng, Iwan Kurniawan;
- b. Bahwa Sdr. Tjeng, Iwan Kurniawan telah melakukan pembayaran harga lelang demikian pula dokumen kepemilikan Obyek Sengketa telah diserahkan kepada ybs., sehingga kepemilikan Obyek Sengketa telah beralih kepada Sdr. Tjeng, Iwan Kurniawan;
- c. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, untuk dapat membuktikan kebenaran formil mengenai proses lelang yang telah sesuai ketentuan yang mengakibatkan kepemilikan Obyek Sengketa oleh *a quo* Sdr. Tjeng, Iwan Kurniawan maka yang bersangkutan harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*. Satu dan lain hal, sebagai pemilik terakhir Obyek Sengketa, dengan adanya perkara ini yang bersangkutan tidak boleh dan tidak adil jika diabaikan haknya. Dengan demikian, tidak digugatnya Sdr. Tjeng, Iwan Kurniawan menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat gugatan, karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 472/Pdt.G/2013/PN Sby., tanggal 16 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp806.000,00 (Delapan ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 161/PDT/2015/PT SBY., Tanggal 6 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 472/Pdt.G/2013/PN Sby., *Juncto* Nomor 161/PDT/2015/PT Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbandoing pada tanggal 29 September 2015:

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbandoing dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbandoing mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing pada tanggal 13 Oktober 2015 dan tanggal 12 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang

Halaman 7 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 161/PDT/2015/PT SBY Tanggal 6 Juli 2015 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada hari Rabu tanggal 26 Agustus 2015;

Selanjutnya Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasinya pada hari Rabu tanggal 09 September 2015 (terlampir) serta Memori Kasasi ini diajukan pada hari Selasa tanggal 22 September 2015;

Dengan demikian baik Permohonan Kasasi maupun Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi telah sesuai dengan tatacara dan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya menurut hukum baik Permohonan Kasasi maupun Memori Kasasi ini haruslah diterima, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim di Tingkat Kasasi;

2. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 161/PDT/2015/PT SBY Tanggal 6 Juli 2015 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 472/Pdt.G/2013/PN Sby Tanggal 16 April 2014, dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi adalah Debitur dan Termohon Kasasi adalah Kreditur, dengan agunan berupa tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut dalam :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 11 September 1995 Nomor 2954/1995 luas 2.380 m² ; dan
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 105, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 21 Maret 1995 Nomor 941/1995 luas 2.140 m² ;
- Bahwa tanpa adanya peringatan dari Termohon Kasasi terkait hutang-hutang Pemohon Kasasi, Pemohon Kasasi tidak pernah diberi tahu di media massa mana pengumuman tersebut dilakukan oleh Termohon Kasasi, pada tanggal 29 Desember 2011 Termohon Kasasi tiba-tiba melakukan penjualan di muka umum dengan perantara Turut Termohon Kasasi atas agunan Pemohon Kasasi;

Halaman 8 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun obyek sebagai agunan milik Pemohon Kasasi yang telah dilelang dan dijual oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi, terjual dengan harga sebesar kurang lebih Rp 2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah);

- Bahwa sebelum terjadi penjualan di muka umum dengan perantara Turut Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari Termohon Kasasi terkait jumlah kewajiban Pemohon Kasasi dengan segala akibat hukumnya;

Selain itu, sebelum terjadi penjualan di muka umum dengan perantara Turut Termohon Kasasi pada tanggal 29 Desember 2011, Pemohon Kasasi bersama calon Pembeli agunan pernah mendatangi Termohon Kasasi dalam rangka membuat kesepakatan guna mendapatkan harga tertinggi terkait penjualan agunan Pemohon Kasasi dimaksud, namun Pemohon Kasasi terkejut karena ternyata terhadap agunan milik Pemohon Kasasi telah dilelang dan dijual oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi, terjual dengan harga sebesar kurang lebih Rp 2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah);

Padahal Pemohon Kasasi pada saat mendatangi Termohon Kasasi bersama calon Pembeli yang ingin membeli agunan Pemohon Kasasi tersebut akan membeli sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), sehingga dengan dijualnya agunan milik Pemohon Kasasi sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) tersebut, maka Pemohon Kasasi mengalami kerugian sebesar kurang lebih Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), apalagi kalau agunan milik Pemohon Kasasi tersebut dijual pada saat ini sesuai dengan harga pasar, harganya pasti jauh lebih tinggi, dengan asumsi bahwa harga tanah saat ini berkisar Rp1.000.000,00/m² sampai dengan Rp1.500.000,00/m², maka apabila luas tanah total kedua agunan Pemohon Kasasi tersebut adalah sebesar 4.520 m² x Rp1.500.000,00 = Rp6.780.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan luas bangunan kedua agunan Pemohon Kasasi ditaksir seharga Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah), sehingga total nilai kedua agunan Pemohon Kasasi (tanah dan bangunan) adalah sebesar Rp9.380.000.000,00 (sembilan miliar tiga ratus delapan puluh juta rupiah), maka apabila Termohon Kasasi melalui perantara Turut Termohon Kasasi hanya menjual sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah) saja, patut

Halaman 9 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diduga telah terjadi potensi kerugian Negara (karena Termohon Kasasi adalah Perusahaan Negara, dalam hal ini) yang besarnya kurang lebih Rp6.480.000.000,00 (enam miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah); Oleh karena itu, Pemohon Kasasi dan Negara mengalami kerugian akibat perbuatan Termohon Kasasi yang melakukan penjualan di muka umum dengan perantara Turut Termohon Kasasi atas agunan Pemohon Kasasi; selain itu, bahwa perbuatan Termohon Kasasi yang tidak melakukan pemberitahuan kepada Pemohon Kasasi terkait jumlah kewajiban Pemohon Kasasi dengan segala akibat hukumnya, nyata-nyata telah merugikan Pemohon Kasasi dan terlebih lagi perbuatan Termohon Kasasi tersebut bertentangan dengan Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menentukan :

“ Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank ”;

Sedangkan perihal Pemohon Kasasi bersama calon Pembeli agunan pernah mendatangi Termohon Kasasi dalam rangka membuat kesepakatan guna mendapatkan harga tertinggi terkait penjualan agunan Pemohon Kasasi dimaksud, namun Pemohon Kasasi terkejut karena ternyata terhadap agunan milik Pemohon Kasasi telah dilelang dan terjual oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi harga sebesar kurang lebih Rp2.900.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta rupiah), hal mana jika pada saat itu terjadi kesepakatan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, maka tidak akan menimbulkan kerugian lebih lanjut bagi Pemohon Kasasi;

- Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi merasa dirugikan atas perbuatan Termohon Kasasi, maka sudah jelas perbuatan Termohon Kasasi tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa oleh karena terhadap agunan Pemohon Kasasi telah dilakukan penjualan di muka umum oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi pada tanggal 29 Desember 2011, sedangkan perbuatan Termohon Kasasi dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka seharusnya Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan batal penjualan di muka umum terhadap agunan

Halaman 10 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi pada tanggal 29 Desember 2011;

- Bahwa oleh karena penjualan di muka umum terhadap agunan Pemohon Kasasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi pada tanggal 29 Desember 2011 haruslah dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri Surabaya, maka seharusnya Pengadilan Negeri Surabaya menghukum Termohon Kasasi untuk mengembalikan agunan Pemohon Kasasi berupa tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut dalam:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 11 September 1995 Nomor 2954/1995 luas 2.380 m²; dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 105, Desa Pelemwatu, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, Gambar Situasi Tanggal 21 Maret 1995 Nomor 941/1995 luas 2.140 m²;

Dalam kondisi seperti sebelum diadakannya penjualan di muka umum terhadap agunan Pemohon Kasasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan perantara Turut Termohon Kasasi pada tanggal 29 Desember 2011 dengan segala akibat hukumnya atau mengganti kerugian yang dialami Pemohon Kasasi sebesar kurang lebih Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), secara tunai dan sekaligus pada saat putusan dalam perkara ini diucapkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

- Bahwa oleh karena Termohon Kasasi dalam rangka penjualan di muka umum terhadap agunan Pemohon Kasasi menggunakan perantara Turut Termohon Kasasi, maka Pengadilan Negeri Surabaya pula menghukum Turut Termohon Kasasi untuk tunduk pada isi Putusan dalam perkara ini;

3. Bahwa dengan adanya fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka seharusnya *Judex Facti* mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi secara keseluruhannya;
4. Bahwa oleh karena Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi beralasan menurut hukum sehingga patutlah untuk dikabulkan seluruhnya, maka Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* di Tingkat Kasasi agar dapatnya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 161/PDT/2015/PT SBY Tanggal 6 Juli 2015 *Juncto* Putusan

Halaman 11 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 472/Pdt.G/2013/PN Sby Tanggal 16 April 2014 dan selanjutnya mengadili sendiri;

5. Bahwa oleh karena Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi beralasan menurut hukum sehingga harus dikabulkan seluruhnya, maka Termohon Kasasi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul baik pada tingkat pertama, banding dan kasasi ini;

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

Bahwa alasan alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Surabaya) dengan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata Penggugat merupakan debitur atau nasabah dari Tergugat dalam fasilitas kredit dan telah berhenti membayar angsuran atau cicilan kreditnya dan dinyatakan telah wanprestasi;

Bahwa sebelum melakukan penjualan Obyek Sengketa sebelumnya telah diikat dengan Hak Tanggungan, untuk itu Tergugat telah melakukan teguran/peringatan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat dan penentuan harga limit Tergugat telah menggunakan jasa penilai *independen*, untuk itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tergugat berhak melakukan penjualan atas barang jaminan kredit milik Penggugat (Obyek Sengketa) sehingga perbuatan hukum Tergugat melalui Turut Tergugat melakukan lelang atas Obyek Sengketa bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **KIE PIAU KARNO** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Halaman 12 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KIE PIAU KARNO** tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 12 Oktober 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP : 19630325 198803 1001

Halaman 13 dari 13 hal.Put. Nomor 2351 K/Pdt/2016