



**PUTUSAN**  
**NOMOR 37/PDT/2023/PT TPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**ZAMRAH**, Umur 48 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat Komp. Puri Casablanca Blok A No 40, RT 002 RW 004 Kelurahan Sukajadi Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ISPANDIR HUTASOIT, S.H., M.H. Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Hukum PEACE & JUSTICE Law Firm alamat Jalan Raja Ali Haji, Komp. Jodoh Aquare Blok BB No.01 Jodoh Batam, alamat email [ifanhutasoit@yahoo.co.id](mailto:ifanhutasoit@yahoo.co.id) berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.027/PJLF/SK/V/2023/BTM tanggal 26 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Nomor 613/SK/2023/PN Btm tanggal 30 Mei 2023, sebagai **Pembanding I / Terbanding semula Penggugat;**

**PT. Bank OCBC NISP Tbk Kantor Cabang Komplek Pertokoan Palm Spring Kota Batam**, yang beralamat di Komplek Pertokoan Palm Spring Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. FX Tri Sumaryanto, S.H., M.H., 2. J.P. Renanto Hasibuan, S.H., 3. Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H dan 4. Supriyanti, S.H., Para Advokat dari Law Offices SGS Mandiri, beralamat di Apartemen Mutiara Bekasi (Ruko B-02), Jl. Ahmad Yani No. 8, Kota Bekasi, Jawa Barat, alamat email [agustino.hasril@ocbcnisp.com](mailto:agustino.hasril@ocbcnisp.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1417/LIT-ARM/SK-DIR/AA/XI/2022 tanggal 29 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Batam Nomor 1313/SK/2022/PN Btm tanggal 14 Desember 2022,

*Halaman 1 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



sebagai **Pembanding II / Terbanding I** semula **Tergugat I**;

Lawan :

**Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam** yang beralamat di Jalan Engku Putri (Depan Gedung PIH) Kelurahan Belian Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anton Listyanto dan kawan-kawan alamat email [batam119656@gmail.com](mailto:batam119656@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

**Nani Anggraini**, perempuan Warga Negara Indonesia, NIK2171114803860001, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Citra Grand City, Palembang Cluster Tropical Valley. RT/RW 102/020, Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar, Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, alamat email [nani.anggraini.wijayanto@gmail.com](mailto:nani.anggraini.wijayanto@gmail.com) sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

**Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam**, yang beralamat di Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan, Kec. Sekupang, Kota Batam, alamat email [riwanto.asep@gmail.com](mailto:riwanto.asep@gmail.com) sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tanggal 20 Juni 2023 Nomor 37/PDT/2023/PT TPG tentang penunjukan

*Halaman 2 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



Majelis Hakim yang akan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas dalam tingkat banding;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 20 Juni 2023 Nomor 37/PDT/2023/PT TPG tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 307/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 17 Mei 2023 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 307/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 17 Mei 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

#### **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 735.446.255,00 (Tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);
4. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.016.000,00 (Dua juta enam belas ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Batam diucapkan pada tanggal 17 Mei 2023, yang dilakukan melalui persidangan secara e-court, Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula

*Halaman 3 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



Tergugat I masing-masing melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Banding Secara Elektronik (e-Court) Nomor 23.23.307/AKTA/PDT/2023/PN BTM jo. Nomor 307/Pdt.G/2022/PN BTM dan Nomor 23.23.307/AKTA/PDT/2023/PN BTM jo. Nomor 307/Pdt.G/2022/PN BTM, tanggal 30 Mei 2023, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam secara Elektronik (e-Court) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemberitahuan Permohonan Banding Perkara Nomor 307/Pdt.G/2022/PN Btm bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah melalui e-court kepada Terbanding/Pembanding I semula Penggugat, Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 5 Juni 2023;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat II mengajukan memori bandingnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) melalui Sistem Penelusuran Perkara secara Elektronik (SIPP) tertanggal 12 Juni 2023 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat dan Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding I/Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

*Halaman 4 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pemanding untuk seluruhnya;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 307/Pdt.G/20202/PN.Btm tanggal 17 Mei 2023 yang dimohonkan banding; Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat III merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik;
4. Menyatakan harga nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat I tanggal 25 Mei 2022 Risalah lelang No. 337/11/2022 cacat hukum atau tidak sah secara hukum;
5. Menyatakan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dengan No. Laporan 00764/2.0097/P1/07/0217/O/1X/2022 tertanggal 08 September 2022 yang dikeluarkan oleh KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN sah secara hukum;
6. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat II tanggal 25 Mei 2022 Risalah lelang No.337/11/2022 tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Risalah Lelang No. 337/11/2022 tanggal 25 Mei 2022 yang diperbuat oleh Tergugat II, tidak sah dan batal demi hukum;
8. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan Risalah Lelang No. 337/11/2022 tanggal 25 Mei 2022;
9. Menghukum Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan perolehan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali sertifikat SHGB No

*Halaman 5 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



7502/Baloi Permai yang terletak di Puri Casablanca Blok A No.39 Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau terdaftar atas nama Zamrah, kepada Penggugat;

10. Menyatakan mengembalikan kepemilikan tanah dan bangunan berupa rumah dengan SHGB No 7502/Baloi Permai yang terletak di Puri Casablanca Blok A No.39 Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau ke atas nama Penggugat;
11. Menghukum agar Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan ini;
12. Menghukum / memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan bukti SIIGB No 7502/Baloi Permai yang terletak di Puri Casablanca Bloka No.39 Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau terdaftar atas nama Zamrah, ke atas nama pihak siapapun dan pihak manapun;
13. Menyatakan total hutang yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar SGD. 27.469,82 (dua puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh sembilan koma delapan puluh dua dolar Singapore);
14. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran hutang dari Penggugat sebesar SGD. 27.469,82 (dua puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh sembilan koma delapan puluh dua dolar Singapore);
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan;

ATAU:

Apabila Pengadilan tingkat banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada pokoknya Pembanding I / Terbanding semula Penggugat dalam memori bandingnya keberatan dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang memuat kata "*apabila*" dalam pertimbangan hukumnya pada kalimat "Apabila nilai limit sebesar Rp 1.402.569.000,00 (satu milyar empat ratus dua juta lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) untuk pembayaran sisa total pinjaman Penggugat sebesar Rp 667.122.745,00

*Halaman 6 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



(enam ratus enam puluh tujuh juta seratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah) maka masih ada sisa lebih yang harus diterima Penggugat sebesar Rp 735.446.255,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

Menimbang bahwa alasan Pembanding I / Terbanding semula Penggugat keberatan terhadap penggunaan kalimat tersebut adalah karena menurut Pembanding I / Terbanding semula Penggugat, penggunaan kata “apabila” berarti bukan suatu kepastian sehingga tidak dapat dijadikan dasar menentukan kerugian nyata;

Menimbang bahwa terhadap pendapat tersebut dipertimbangkan bahwa penggunaan istilah “apabila” dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah suatu diksi atau pemilihan kata dalam pertimbangan hukum yang pada akhirnya mendasari petitum mengenai ganti rugi. Uraian pertimbangan yang ada sudah jelas dan logis menuju petitum tentang adanya kerugian;

Menimbang bahwa dengan demikian pendapat Pembanding I / Terbanding semula Penggugat pada poin ini harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Pembanding I / Terbanding semula Penggugat berpendapat bahwa oleh karena Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya obyek jaminan hutang berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah terletak di Puri Casablanca Blok A No 39 Kelurahan Baloi Permai Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana tersebut pada Sertifikat HGB No 7502/Baloi Permai atas nama ZAMRAH seharusnya dikembalikan kepada ZAMRAH (Pembanding I / Terbanding semula Penggugat);

Menimbang bahwa terhadap pendapat tersebut dipertimbangkan bahwa sebagaimana telah di pertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I adalah ketika Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I sebagai kreditur menentukan harga limit obyek jaminan untuk dilakukan penjualan lelang, di mana penentuan harga



limit tersebut dilakukan oleh intern kreditur sedangkan metode penentuan harga limitnya tidak dijelaskan menggunakan metode apa. Penentuan harga limit yang tidak jelas metodenya tersebut menyebabkan harga limit obyek jaminan terlalu rendah. Hal itulah yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Jadi bukan pelaksanaan lelangnya yang bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian maka pendapat Pembanding I / Terbanding semula Penggugat pada poin ini juga harus ditolak;

Menimbang bahwa sedangkan dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 307/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 17 Mei 2023;

Dan Mengadili sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini;

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada pokoknya Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I dalam memori bandingnya menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan alasan bahwa Peraturan Bank Indonesia yang dijadikan rujukan pertimbangan Majelis Hakim telah dicabut, masing-masing :

- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 telah dicabut dengan pasal 74 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012;

Halaman 8 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG

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)



- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/2012 juga telah dicabut dengan pasal 76 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut dipertimbangkan bahwa memang benar aturan yang dirujuk oleh Majelis hakim Tingkat Pertama telah dicabut, tetapi substansi aturan tersebut berupa mekanisme penilaian obyek jaminan tidaklah ditiadakan melainkan justru dilengkapi dengan peraturan oleh Lembaga yang berwenang yaitu Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

Menimbang bahwa selain itu Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I mendalilkan bahwa Pembanding I / Terbanding semula Penggugat telah memanfaatkan momentum pandemi Covid 19 sebagai alasan pembenar terhadap tindakannya yang tidak melakukan pembayaran. Pandemi Covid 19 melanda Indonesia mulai tanggal 2 Maret 2020, dan seketika itu juga Pembanding I / Terbanding semula Penggugat langsung berhenti membayar angsurannya;

Menimbang bahwa Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I berpendapat pada pokoknya bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang mengakomodir alasan Pembanding I / Terbanding semula Penggugat tersebut adalah pertimbangan yang tidak adil, karena seharusnya Pengadilan lebih berpihak kepada perbankan yang menghimpun dana dari masyarakat, bukan kepada individu yang memanfaatkan keadaan pandemi untuk menghambat atau mengulur-ulur waktu proses eksekusi lelang jaminan;

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut dipertimbangkan bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama telah mencakup pula hal-hal yang didalilkan Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat tersebut, sehingga dengan demikian maka dalil ini juga harus ditolak;

Menimbang bahwa Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I juga mendalilkan bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah melanggar prinsip *ultra petita* karena dalam putusan pada petitum angka 3 terdapat putusan yang tidak diminta berupa "Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 735.446.255,00 (tujuh

Halaman 9 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG



ratus tiga puluh lima juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut dipertimbangkan bahwa dalam gugatan terdapat petitum subsidair berupa “apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Selain itu setelah dicermati petitum angka 3 yang dipermasalahkan tersebut masih dalam konteks perbuatan melawan hukum yang dituntut Pembanding I / Terbanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa dengan demikian maka dalil Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I pada poin ini juga harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I menyampaikan keberatannya mengenai penilaian internal oleh Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I yang dinilai oleh Pengadilan Tingkat Pertama sebagai perbuatan melawan hukum. Terhadap keberatan tersebut akan dipertimbangkan pada pertimbangan tersendiri dalam putusan aquo;

Menimbang selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II;

Menimbang bahwa bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut :

- Menyatakan pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara aquo sudah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Risalah Lelang Nomor : 337/11/2022 tanggal 25 Mei 2022 tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 307/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 17 Mei 2023, Memori Banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat, Memori Banding dari

*Halaman 10 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I maupun Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II, Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III, Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut kecuali mengenai nilai kerugian yang diderita Pembanding I / Terbanding semula Penggugat karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam persidangan terungkap fakta bahwa penjualan secara lelang terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dan dimenangkan oleh Terbanding III semula Tergugat III telah dilakukan dengan benar sehingga lelang tersebut adalah sah adanya;

Menimbang bahwa dengan demikian Terbanding III semula Tergugat III sebagai pemenang lelang haruslah dilindungi haknya karena statusnya sebagai pembeli beritikad baik;

Menimbang bahwa terhadap harga jual obyek sengketa, sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I telah menetapkan harga limit lelang sebesar Rp 747.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh tujuh juta rupiah). Penetapan harga limit dilakukan oleh intern Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I tanpa menyebutkan metode yang digunakan;

Menimbang bahwa terhadap harga limit obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa penentuan harga limit tersebut telah melanggar hukum karena tidak menyebutkan dengan jelas metode yang digunakan dengan menyandingkan harga limit terhadap obyek sengketa yang dihitung oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) DAMIANUS AMBUR & REKAN dengan nilai pasaran obyek jaminan sebesar Rp 1.402.569.000,00 (satu milyar empat ratus dua juta lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp 1.122.055.000,00 (satu milyar dua ratus dua juta lima puluh lima ribu rupiah);

*Halaman 11 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim Tingkat Pertama telah mengambil nilai pasaran obyek jaminan sebagai nilai limit untuk menentukan kerugian Pemanding I / Terbanding semula Penggugat sehingga terjadi nilai kerugian berupa selisih antara nilai limit dengan sisa utang sebagai berikut :

Nilai limit - sisa utang = nilai kerugian.

Rp 1.402.569.000,00 - Rp 667.122.745,00 = Rp 735.446.255,00.

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan perhitungan tersebut yang menggunakan nilai pasaran obyek jaminan sebagai nilai limit. Nilai limit obyek jaminan dapat dilakukan pada rentang antara nilai pasaran dan nilai likuidasi, namun menurut Majelis Hakim Tingkat Banding karena telah terjadi kemacetan pembayaran oleh Debitur sehingga obyek jaminan perlu segera dilelang untuk menghindari semakin besarnya kerugian Kreditur;

Menimbang bahwa oleh karena itu seharusnya yang digunakan untuk menentukan nilai limit obyek jaminan untuk dilelang adalah nilai likuidasi yaitu sebesar Rp 1.122.055.000,00 (satu milyar dua ratus dua juta lima puluh lima ribu rupiah), sehingga perhitungan kerugiannya adalah :

Rp 1.122.055.000,00 - Rp 667.122.745,00 = Rp 454.932.255,00

Menimbang bahwa dengan demikian nilai kekurangan penjualan obyek sebesar Rp 454.932.255,00 (empat ratus lima puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh lima rupiah) adalah nilai kerugian yang harus dibayar Pemanding II / Terbanding I semula Tergugat I kepada Pemanding I / Terbanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 307/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 17 Mei 2023 harus diperbaiki sekedar mengenai besarnya kerugian yang harus dibayar oleh Pemanding II / Terbanding I semula Tergugat I kepada Pemanding / Terbanding semula Penggugat yang semula sebesar Rp 735.446.255,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh lima rupiah) diperbaiki menjadi sebesar Rp 454.932.255,00 (empat ratus lima puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

*Halaman 12 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama diperbaiki, maka Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I adalah pihak yang kalah yang kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan sebesar sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding semula Penggugat dan Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Batam Nomor 307/Pdt.G/2022/PN.BTM. tanggal 17 Mei 2023 yang dimohonkan banding, sekedar mengenai besarnya ganti rugi, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan Provisi Pembanding I / Terbanding semula Penggugat;

#### **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II;

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding I / Terbanding semula Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding I / Terbanding semula Penggugat sebesar Rp 454.932.255,00 (empat ratus lima puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

*Halaman 13 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



4. Menghukum Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Pembanding II / Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Pembanding I / Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023, yang terdiri dari **BAGUS IRAWAN, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **PRIYANTO, S.H.,M.Hum.** dan **HAPSORO RESTU WIDODO, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **23 Agustus 2023** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **NURLAILI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**PRIYANTO, S.H.,M.Hum.**

**BAGUS IRAWAN, S.H.,M.H.**

**HAPSORO RESTU WIDODO, S.H.**

Panitera Pengganti,

**NURLAILI, S.H.,M.H.**

*Halaman 14 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG*



**Perincian Biaya :**

1. Materai ..... Rp. 10.000,00
  2. Redaksi ..... Rp. 10.000,00
  3. Biaya Proses ..... Rp130.000,00
- J u m l a h ..... Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 15 dari 15 Halaman Putusan Nomor 37/PDT/2023/PT TPG

**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)