



PUTUSAN

Nomor 346/PDT/2019/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, didalam perkara antara:

PAUL STEPHANUS;

Bertempat tinggal di Jalan Kendangsari Blok P/8, RT.01-RW.02, Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, semula sebagai **PENGGUGAT**;
Dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada:

1. **ANTONI YUDHA TIMOR, S.H;**
2. **MUCHAMMAD CHOIRIHI, S.H;**

Para Advokat pada Kantor Hukum "ANTONI YUDHA TIMOR, SH & Partners, beralamat di Jalan Waru Timur Dalam I Nomor 34-C, Pedalangan, Banyumanik, Kota Semarang dan Jalan Gajah Raya Nomor 90, Kav.I, Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Mei 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT/PEMBANDING**;

L A W A N

- I. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk;**

Beralamat di Jalan Jendral Sudirman Kavling I, Jakarta 10220, semula sebagai **TERGUGAT I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. **Mochamad Azwar Anis, S.H;**
2. **Arifanny Faizal, S.H, dkk**, kesemuanya adalah pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Halaman 1 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



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

Kantor Wilayah Surabaya yang berkedudukan di Jalan Achmad Yani Nomor 286 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 4 September 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II/TERBANDING I;**

II. KEMENTERIAN KEUANGAN R.I Cq. KANTOR WILAYAH DIRJEN KEKAYAAN NEGARA JAWA BARAT Cq. KPKNL BEKASI;

Beralamat di Jalan Sersan Aswan Nomor 8 D Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, semula sebagai **TERGUGAT II;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M;

2. Prita Anindya, S.H., dkk, secara bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kakayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kakayaan Negara Jawa barat cq. kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi, beralamat di Jalan Sersan Aswan Nomor 8D Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 20 November 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III/TERBANDING II;**

III. PT. CITRA LANGGENG SENTOSA;

Beralamat di Jalan Jababeka, IV D Blok V 82 P, Pasirgombong, Cikarang Utara, Bekasi, Jawa Barat 17530, semula sebagai **TERGUGAT III;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Efendi, S.H.,M.H.,C.L.A;

Halaman 2 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



2. **Hadi Yanto, S.H.,M.H., dkk**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantot Hukum Efendi, Hadi & Partners, beralamat di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H., Nomor 21 E (Simp Jalan Timor), Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Sumatra Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 November 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III/**

TERBANDING III;

IV. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANWIL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTAHANAN KABUPATEN BEKASI;

Beralamat di Jalan Doha Blok B4 Nomor 2 Komplek Lippo Cikarang-Bekasi, semula sebagai **TERGUGAT IV;**

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV/**

TERBANDING IV;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Juni 2019 Nomor 346/PEN.PDT/2019/PT SBY tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Membaca berkas perkara Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 2 Mei 2018 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dalam gugatannya tertanggal 4 Mei 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 5 Mei 2017 dan Perbaikan gugatan tertanggal 28 November 2017, dengan Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 2 Mei 2018, telah menyampaikan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 3 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



I. DOMISILI HUKUM:

1. Gugatan ini diajukan berawal dari perbuatan hukum antara Pengugat dan Tergugat I, dimana Penggugat dan Tergugat I telah terikat Perjanjian Kredit No.GPC/UKC-SDA/2007/035, tanggal 18 Desember 2008 dimana Penggugat sebagai penerima kredit dan Tergugat I sebagai bank;
2. Bahwa dalam pasal 28 tentang "HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI" ayat (2) telah disepakati bahwa "Mengenai pelaksanaan perjanjian kredit ini dan segala akibatnya, para pihak sepakat memiliki tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya";
3. Bahwa gugatan ini diajukan mendasari ketentuan tersebut dan merupakan tindak lanjut dan atau akibat dari perjanjian kredit tersebut oleh karena itu maka Penggugat menentukan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Sebagai Tempat Penyelesaian Sengketa;

II. KEDUDUKAN PARA PIHAK:

4. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah beserta sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak guna bangunan No. 156, luas 2528 M2, yang terletak di Jalan Angsana III AE 31-32 Desa Sukaresmi Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi atas nama PAUL STEPHANUS (selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa);
5. Bahwa Penggugat adalah Debitur yang baik yang telah melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana perjanjian kredit dan berlangsung dari tahun 2007 hingga tahun 2015;
6. Bahwa sekira bulan Juni 2015 Penggugat mengalami penurunan kemampuan bayar yang dikarenakan kondisi ekonomi yang tidak menentu dimana usaha yang dilakukan Penggugat mengalami kerugian. Namun sebagai wujud niat baik maka Penggugat tetap melakukan pembayaran angsuran yang merupakan kewajiban terhadap Tergugat I walau harus gali lubang tutup lobang dan terbukti Penggugat tetap bisa melakukan pembayaran kewajiban angsuran sampai dengan bulan Agustus 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa apa yang Penggugat lakukan selama masa sulit tersebut bukan hanya sekedar mencari uang untuk memenuhi kewajiban angsuran bulanan, akan tetapi juga berusaha menjual objek sengketa dengan harga yang wajar dan pantas agar bisa, melunasi seluruh hutang Penggugat terhadap, Tergugat I dan kepada pihak lain;
8. Bahwa upaya tersebut seringkali dikomunikasi dengan pihak lain termasuk kepada broker property, bahkan Tergugat I juga mengetahui dan diikuti sertakan dalam proses jual beli objek lain guna sebagai wujud penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I;
9. Bahwa ketika Penggugat mengalami penurunan kemampuan bayar Tergugat I tidak mau di ajak bermusyawarah atau menyelesaikan masalah tersebut bahkan disaat Penggugat menclapatkan calon pembeli yang serius dengan harga yang baik dan sudah menyerahkan uang tanda jadi kepada Penggugat, justru Tergugat I menunjukkan itikat tidak baik dengan mempersulit proses jual beli yang akan kami lakukan dengan tidak meresponnya, padahal jelas sekali atas objek sengketa tersebut bukti kepemilikannya ada pada Tergugat I;
10. Bahwa Itikad baik dari Penggugat tersebut ternyata ditanggapi lain oleh Tergugat I, dimana Tergugat I mengajukan penjualan atas objek perkara melalui Tergugat II. Penjualan lelang tersebut dilaksanakan di kantor Tergugat II yaitu di KPKNL BEKASI yang beralamat di Jl. Sersan Aswan No. 8D, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat pada 22 Maret 2017 jam 14.00 WIB;
11. Bahwa Tergugat I dengan difasilitasi Tergugat II objek sengketa milik Penggugat dilelang dengan harga Rp.6.605.000.000 (enam miliar enam ratus lima juta rupiah) sehingga harga penjualan lelang tersebut sangat - sangat bertentangan dengan asas kepatutan dan kewajaran;
12. Bahwa dalam pelaksanaan lelang telah disampaikan oleh pihak lain yang menyatakan bahwa objek perkara dalam proses sita marrietal

Halaman 5 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



yang atas sita tersebut telah dikeluarkan penetapan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Negeri Surabaya dimana perkara tersebut telah inkrah (berkekuatan hukum tetap). Dalam proses lelang tersebut sudah diingatkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melanjutkan proses lelang, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tetap bersikeras agar lelang tetap dilaksanakan dengan segala konsekuensi hukumnya;

13. Bahwa bersikerasnya Tergugat I dan Tergugat II untuk tetap melaksanakan, lelang tidak lepas dari peran Tergugat III yang juga memaksa untuk melakukan membeli objek tersebut. Tergugat III kemudian melakukan pembelian objek perkara meskipun mengetahui objek tersebut dalam sengketa dan telah dikeluarkan penetapan sita oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

14. Bahwa proses lelang tersebut kemudian dilakukan upaya proses balik nama melalui Tergugat IV;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM:

15. Bahwa sengketa yang terjadi sebagai akibat dari perjanjian kredit antara Pengugat dan Tergugat I disebabkan adanya penurunan kemampuan bayar dari Penggugat kepada Tergugat I. Tetapi hal itu tetap diupayakan oleh Penggugat untuk mencari jalan penyelesaian termasuk dengan berupaya menjual objek perkara dan atau objek jaminan milik Penggugat yang juga dijamin di Tergugat I;

16. Bahwa proses penjualan tersebut dipersulit oleh Tergugat I, bahkan berbagai upaya Penggugat untuk mencari pembeli seringkali tidak ditanggapi secara kooperatif oleh Tergugat I. Penggugat sudah berulang kali berusaha bermusyawarah untuk mufakat mencari jalan keluar atas masalah ini;

17. Bahwa Penggugat sudah berulang kali datang ke tempat Tergugat I untuk meminta nilai pelunasan atas total kredit dari Penggugat, tetapi tidak pernah diberikan secara pasti dan nilainya selalu berubah sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyulitkan Penggugat melakukan pelunasan kewajiban. Karena nilai pelunasan sering berubah-ubah maka sudah selayaknya jika dengan gugatan ini Penggugat meminta perincian yang jelas atas nilai hutang Penggugat sebenarnya;

18. Bahwa niat tidak baik Tergugat I jelas sekali terlihat dari ancaman ancaman baik lisan maupun tertulis dengan menyatakan akan melakukan Pelelangan atas objek sengketa, padahal jelas tertuang di dalam Perjanjian Kredit No. GPC/UKC-SDA/2007/035, tanggal 18 Desember 2007 tertulis:

Pasal 27

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Segala perselisihan yang timbul antar para pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan perjanjian kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh para pihak;
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mufakat, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui pengadilan;

Pasal 28

HUKUM YANG BERLAKU DAN DOPHSILI

1. Perjanjian kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara. Republik Indonesia;
 2. Mengenai pelaksanaan perjanjian kredit ini dan segala akibatnya, para pihak sepakat memiliki tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;
19. Bahwa Tergugat I bukannya membawa permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Surabaya tetapi Tergugat I justru melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan menjual objek sengketa milik Penggugat melalui Tergugat II;
20. Bahwa permohonan lelang oleh Tergugat I tersebut seharusnya tidak dilakukan, walaupun dilakukan seharusnya yang menjadi penjual

Halaman 7 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pengadilan Negeri Surabaya, melalui penetapan ketua pengadilan sebagaimana pasal 27 dan 28 Perjanjian Kredit No.GPC/UKC-SDA/2007/035, tanggal 18 Desember 2007;

21. Bahwa penjualan objek perkara secara lelang tersebut dilaksanakan di kantor Tergugat II yaitu di KPKNL BEKASI yang beralamat di Jl. Sersan Aswan No.8D, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat pada 22 Maret 2017 jam 14.00 WIB;

22. Bahwa atas lelang yang prematur tersebut sangatlah tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan, sehingga sudah selayaknya jika pelaksanaan lelang tersebut adalah dinyatakan Cacat Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;

23. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut telah disampaikan oleh pihak lain yang menyatakan bahwa objek perkara dalam proses sita marietal dimana atas sita tersebut telah dikeluarkan penetapan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dimana perkara tersebut telah inkraoh (berkekuatan hukum tetap). Dalam proses lelang tersebut sudah diingatkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melanjutkan proses lelang, tetapi Tergugat I tetap bersikeras agar lelang tetap dilaksanakan dengan segala konsekwensi hukumnya;

24. Bahwa dalam proses tersebut Tergugat III, telah juga diingatkan untuk tidak membeli objek lelang tersebut, karena sedang dalam sengketa dan telah keluar penetapan sita oleh pengadilan, tetapi dengan kesombongannya pembeli lelang tetap melanjutkan pembelian objek sengketa. Oleh karena itu maka Tergugat III dapat dikategorikan sebagai pembeli yang ceroboh, oleh karena itu sudah selayaknya jika Tergugat III tidak mendapatkan perlindungan hukum;

25. Bahwa Penggugat juga keberatan atas pelelangan tersebut karena dijual dengan harga yang tidak wajar, jauh dibawah harga pasaran dan jauh dibawah nilai appraisal;

Halaman 8 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa nilai pasar atas objek sengketa milik Penggugat sebagaimana penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) HARI UTOMO DAN REKAN tanggal 2 Februari 2017 adalah Rp. 19.773.440.000 (sembilan belas

miliar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

27. Bahwa oleh Tergugat I dengan difasilitasi Tergugat II objek sengketa milik Penggugat dilelang seharga Rp.6.605.000.000 (enam miliar empat ratus lima juta rupiah) sehingga harga penjualan tersebut sangat-sangat bertentangan dengan asas kepatutan dan kewajaran;

28. Bahwa seharusnya Tergugat II menolak permohonan lelang Tergugat I karena limit harga lelang tidak sesuai dengan harga pasar yang sebenarnya, akan tetapi faktanya permohonan lelang oleh Tergugat I diterima dan lelang tersebut tetap berjalan dimana Tergugat II sebagai pelaksana lelang;

29. Bahwa lelang atas objek sengketa tersebut sangat merugikan Penggugat karena dilelang dengan harga yang jauh dari nilai keadilan, sehingga sudah seharusnya jika lelang atas objek sengketa berupa Sertipikat Hak guna bangunan No.156, luas 2528 M2, yang terletak di Jalan Angsana III AE 31-32 Desa Sukaresmi Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi atas nama PAUL STEPHANUS adalah dinyatakan cacat hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;

30. Bahwa pada saat pelaksanaan lelang Tergugat III telah diingatkan untuk tidak membeli objek sengketa yang menjadi objek lelang tersebut, namun Tergugat III tetap membeli objek perkara. Perbuatan Tergugat III telah jelas menunjukkan bahwa Tergugat III dalam pembeli yang ceroboh. Hal ini tercermin dari:

- a. Tergugat III telah diingatkan bahwa objek perkara tersebut sedang dalam perkara dan telah ada penetapan sita oleh Pengadilan Negeri

Halaman 9 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Surabaya, akan tetapi Tergugat III dengan bersikukuh dan sombongnya tetap membeli objek sengketa tersebut tetap untuk membeli padahal ada kesempatan untuk mengundurkan diri selaku pembeli lelang. Perbuatan III jelas jelas merendahkan putusan sita dari Pengadilan Negeri Surabaya karena sudah diingatkan dalam objek sita tetapi tetap bersikeras untuk membeli lelang;

b. Bahwa Tergugat III bersikeras untuk membeli objek tersebut sangat murah, hal ini diketahui pasti mengingat lokasi Tergugat III berdekatan dengan objek perkara, sehingga tahu persis harga pasaran objek perkara. bahkan tanpa mempertimbangkan nilai nilai kemanusiaan dari Penggugat yang sedang dalam kesulitan, justru dimanfaatkan oleh Tergugat III untuk membeli objek perkara semurah-murahnya melalui Tergugat II;

31. Bahwa dengan adanya proses lelang tersebut maka Tergugat III saat ini sedang berupaya dan atau dalam proses dan atau telah melakukan balik nama sertifikat melalui Tergugat IV. Sementara proses gugatan ini sedang dan telah berjalan. Untuk itu agar tidak dilakukan balik nama atau pendaftaran hak lainnya, maka sudah selayaknya jika Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

32. Bahwa dari uraian peristiwa hukum di atas dapat ditarik kesimpulan dimana telah terjadi serangkaian PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh Para Tergugat;

33. Bahwa serangkaian PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Hak-hak Penggugat sebagai pemilik aset yang sah telah direnggut paksa dengan cara yang melawan hukum, oleh karenanya sudah sepantasnya bila Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV dihukum untuk membayar kerugian Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa kerugian Penggugat sebesar Rp.19.773.440.000,- dikurangi Rp.6.605.000.000 = Rp.13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

35. Bukan saja kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian non materiil karena harus menanggung malu terhadap calon pembeli objek sengketa yang sudah mau membayar tanda jadi, bahkan demi penyelesaian kreditnya Penggugat menjual objek rumah yang lain demi penyelesaian kredit kepada Tergugat I dan saat dilakukan lelang telah memberikan tanda jadi dan atau uang muka pelunasan. Bahkan saat ini Penggugat mengalami stress yang berkepanjangan dan trauma dengan perilaku orang-orang yang mengaku suruhan Tergugat I dan Tergugat III selama pra dan pasca pelelangan;

36. Bahwa mengingat SHM atas objek sengketa sekarang ini berada di tangan Tergugat III dan guna menjamin gugatan ini tidak sia-sia (Illosoir) maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk meletakkan sita (conservatoir beslag) dan atau sita persamaan atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.156, luas 2528 M2, yang terletak di Jalan Angsana III AE 31-32 Desa Sukaresmi Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi;

Sebagai warga Negara Indonesia yang baik, yang didasarkan pada hukum, maka Penggugat dengan terpaksa mengambil langkah hukum sebagai upaya terakhir guna memperjuangkan hak yang telah ditindas oleh Para Tergugat dengan telah melakukan serangkaian Perbuatan Melawan Hukum dengan melelang objek sengketa milik Penggugat;

Berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA melalui MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara ini, agar berkenan kiranya memanggil pihak-pihak yang berperkara dan memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 11 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I untuk menentukan secara pasti hutang dan kewajiban pembayaran hutang Penggugat;
3. Menyatakan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan tidak memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual objek sengketa milik Penggugat secara lelang dengan tidak melalui Pengadilan Negeri Surabaya;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual objek sengketa milik Penggugat secara lelang dengan harga yang jauh dibawah harga yang sewajarnya;
6. Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses penjualan objek sengketa melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I, dimana pemohon lelang seharusnya adalah Pengadilan Negeri Surabaya;
7. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian non materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat I mengembalikan Sertipikat Hak guna bangunan No. 156, luas 2528 M2, yang terletak di Jalan Angsana III AE 31-32 Desa Sukaresmi Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi kepada Penggugat;

Halaman 12 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses Balik Nama dan atau perbuatan hukum apapun terhadap objek sengketa hingga gugatan ini selesai dan atau berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat IV untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas objek sengketa termasuk melakukan proses balik nama dan atau perubahan status hukum apapun atas sertifikat tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau sita persamaan atas Sertipikat Hak guna bangunan No.156, luas 2528 M2, yang terletak di Jalan Angsana III AE 31-32 Desa Sukaresmi Kecamatan Lemahabang Kabupaten Bekasi Jawa Barat;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding maupun kasasi (uit voerbarr bij voorrad);
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo untuk meletakkan dalam sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek sengketa yaitu sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 156, luas 2528 M2 yang terletak di Jalan Angsana III AE 31-32 Desa Sukaresmi, Kecamatan Lemahabang, Kabupaten Bekasi atas nama Paul Stephanus (Penggugat);

SUBSIDAIR:

Atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 2 Mei 2018, Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Halaman 13 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dalam Rekonsensi;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonsensi berhak menjalankan hak preferennya sebagai pemegang hak tanggungan;
4. Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai risalah lelang No. 305/2017 yang diterbitkan Tergugat II Konpensi adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan kredit Tergugat Dalam Rekonsensi kepada Penggugat Dalam Konpensi telah lunas;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi untuk menerima dana sisa hasil pelunasan kredit dari lelang sebesar Rp. 285.919.647,- (dua ratus delapan puluh lima juta Sembilan ratus Sembilan belas ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah);
7. Menolak selain dan selebihnya Gugatan Rekonsensi ini;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.652.320,- (satu juta enam ratus lima puluh dua ribu tiga ratus dua puluh rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 30 Juli 2018 dan tanggal 10 Agustus 2018, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Tergugat II dan Tergugat IV;

Halaman 14 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya, Penggugat melalui Kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Mei 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal Mei 2018, Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 28 September 2018, tanggal 16 Oktober 2018, tanggal 18 Oktober 2018 dan 22 Februari 2019, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tertanggal 29 Agustus 2018, diajukan Kuasa Hukum Penggugat/ Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Agustus 2018, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya masing- masing tanggal 16 Oktober 2018, tanggal 18 Oktober 2018 dan tanggal 22 Februari 2019;
5. Kontra memori banding tertanggal 9 Oktober 2018, tanggal 24 Oktober 2018 dan tanggal 15 November 2018 diajukan oleh masing- masing Kuasa Hukum Tergugat I/ Terbanding I, Tergugat III/ Terbanding III dan Tergugat II/ Terbanding II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya masing- masing tanggal 12 Oktober 2018, tanggal 24 Oktober 2018 dan tanggal 15 November 2018;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa, kepada para pihak masing-masing pada tanggal 16 Oktober 2018, tanggal 18 Oktober 2018, 22 Februari 2019 dan tanggal 16 Maret 2019, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Halaman 15 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat/ Pembanding, mengajukan memori banding tertanggal 29 Agustus 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding/ Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sependapat dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) majelis Hakim Tingkat pertama sepanjang dalam Eksepsi menyatakan menolak Eksepsi Para Termohon Banding/ Para Tergugat;
2. Bahwa disisi lain Pembanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim yang dalam Pokok Perkara menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Bahwa dalam putusan perkara aquo Majelis Hakim berpendapat, bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat bukan Perbuatan Melawan Hukum (hal. 85 alinea 3) adalah tidak tepat, Judex facti telah keliru dalam menilai peristiwa hukum dan tidak cermat dalam memeriksa surat gugatan maupun bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding/Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi;

Bahwa Para Terbanding/Para Tergugat dalam perkara aquo jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena:

- a) Bahwa Perjanjian Kredit No. GPC/UKC-SDA/2017/035 tanggal 18 Desember 2007 menjadi dasar hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dan Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensasi.
 - Pasal 27 (TENTANG PENYELESAIAN PERSELISIHAN)
" Segala perselisihan yang timbul antara para pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan perjanjian kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh para pihak."
 - Pasal 28 (TENTANG PILIHAN DOMISILI HUKUM)

Halaman 16 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



"Menegenai pelaksanaan perjanjian kredit ini dan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya “;

Bahwa ketika terjadi permasalahan seharusnya Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi membawa permasalahan tersebut ke Pengadilan Negeri Surabaya, akan tetapi pada faktanya yang dilakukan Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi adalah melakukan Penjualan Aset milik Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi melalui Terbanding II/Tergugat II, hal ini sudah seharusnya dijadikan sebagai fakta hukum bahwa Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

b) Bahwa nilai aset Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebagaimana penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) HARI UTOMO & REKAN, pada tanggal 2 februari 2017 adalah senilai Rp.19.773.440.000,- (sembilan belas milliard tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) oleh Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi hanya dinilai sebesar Rp.6.405.000.000,- (enam miliar empat ratus lima juta rupiah);

Bahwa hasil penilaian yang dilakukan Pembanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan hasil penilaian Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi Nampak adanya selisih yang sangat tajam dan bertentangan dengan akal sehat;

c) Bahwa Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi seharusnya menjual dengan harga limit Rp. 19.773.440.000,- (Sembilan belas milliard tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga ketika aset laku dibeli oleh Terbanding III/Tergugat III sebesar Rp. 6.605.000.000,-(enam miliar enam ratus lima juta rupiah) maka seharusnya Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat



Rekonpensi masih berhak menerima sisa hasil lelang tersebut sebesar Rp. 13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).

Dengan perhitungan Rp. 19.773.440.000,- (harga aset) dikurangi Rp. 6.605.000.000,- (hasil lelang) = Rp. 13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) bukan Rp. 285.919.647,- (dua ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus Sembilan belas ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah) sebagaimana dalil dan rekopensi Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi;

4. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Judex facti atas bukti Laporan Penilaian Aset yang disampaikan oleh Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi adalah keliru, hal tersebut dapat diuraikan dengan jelas sebagai berikut :

a) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex facti keliru, karena bukti laporan hasil penilaian atas aset yang terletak di jalan angana III AE 31-32 desa Sukaresmi kecamatan lemahabang kabupaten bekasi sebagai mana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 156, luas 2528 M2, atas nama PAUL STEPHANUS, oleh Majelis Hakim hanya dianggap sebagai laporan tanpa di bawah sumpah maka bukti tersebut harus dikesampingkan. (Hal. 85 alinea 4);

- Bahwa pertimbangan tersebut berarti telah mengabaikan bukti surat berupa LAPORAN PENILAIAN oeh (KJPP) HARI UTOMO & REKAN tanggal 2 februari 2017 yang diajukan Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi.
- Bahwa LAPORAN PENILAIAN (APPRAISAL) oleh (KJPP) HARI UTOMO & REKAN tanggal 2 Februari 2017 yang disampaikan oleh Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi adalah Laporan Penilaian yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan karena (KJPP) HARI UTOMO & REKAN adalah sebuah Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha yang telah mendapat izin usaha sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik sehingga Laporan Penilaian dan semua dokumen tertulis yang disajikan adalah memiliki Tanggung Jawab Hukum;

- Bahwa seharusnya ketika Majelis Hakim Judex facti mengabaikan bukti LAPORAN PENILAIAN ASET yang disampaikan oleh Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dengan alasan hanya berupa laporan tanpa dibawah sumpah maka Majelis Hakim seharusnya juga mengabaikan bukti surat Terbanding I/ Tergugat 1/ Penggugat Rekonpensi yaitu berupa hasil LAPORAN PROPERTI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SATRIA ISKANDAR & REKAN;
- Bahwa bukti Laporan Penilaian yang diajukan oleh Terbanding I/ Tergugat 1/ Penggugat Rekonpensi juga tidak disampaikan dengan di bawah sumpah, bukti tersebut seharusnya oleh Majelis Hakim Judex facti dijadikan sebagai Fakta Hukum juga, bahwa Laporan Penilaian yang diajukan oleh Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I ternyata hanya berupa laporan saja, tanpa dilakukan di bawah sumpah maka sudah seharusnya bukti tersebut juga harus dikesampingkan;
- Bahwa Laporan Penilaian Aset yang diajukan oleh Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi justru menunjukkan niat jahat Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi dengan melelang obyek sengketa milik Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi senilai Rp.6.605.000.000,- (enam miliar enam ratus lima juta rupiah) padahal jelas dalam penilaian sebuah lembaga penilai yang sah dan independen atas obyek sengketa tersebut harganya adalah sebesar Rp.19.773.440.000,- (sembilan belas

Halaman 19 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milliard tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

5. Bahwa karena Para Termohon Banding terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah seharusnya petitum nomor 4, 5 dan 6 diterima dan petitum selebihnya yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yaitu Petitum nomor 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 dan 15 harus pula dikabulkan;

6. Bahwa pertimbangan Hakim Majelis keliru karena menolak Petitum nomor 12 tentang permohonan Sita Jaminan, karena permohonan tersebut sangatlah berdasarkan sangkaan yang cukup beralasan bahkan fakta hukum yang sangat jelas, bahwa Para Tergugat telah melakukan serangkaian Perbuatan Melawan Hukum dengan memindah tangankan, melelang dan menguasai aset milik Pengugat Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;

7. Bahwa dalam Rekonpensi pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim keliru sehingga sangat memberatkan dan merugikan Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;

- Bahwa dalam perkara aquo yang menderita kerugian nyata itu adalah Pembanding/ Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi karena asetnya dilelang oleh Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi dengan difasilitasi Terbanding II/ Tergugat II dengan cara Melawan Hukum;

- Bahwa aset milik Pembanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi seharga Rp. 19.773.440.000,- (sembilan belas milliard tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) oleh Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi hanya dilelang seharga Rp.6.605.000.000,- (enam milliard enam ratus lima juta ruiah);

Hal tersebut sangat tidak manusiawi, tidak wajar dan mengingkari akal sehat.

Halaman 20 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam memberikan pertimbangan berkaitan dengan sisa hasil lelang, pertimbangan Majelis Hakim tidaklah tepat akan sangat menyakitkan dan melukai rasa keadilan apabila Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi harus dihukum untuk menerima hasil lelang sebesar Rp. 285.919.647,- (dua ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus Sembilan belas ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah);

Bahwa mengingat aset Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi adalah seharga Rp.19.773.440.000,- (sembilan belas miliar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) seharusnya Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi menerima sisa penjualan lelang dari Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensasi adalah sebesar Rp.13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) Dengan perhitungan $Rp. 19.773.440.000,-$ (harga aset) dikurangi $Rp. 6.605.000.000,-$ (hasil lelang) = $Rp. 13.168.440.000,-$ (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) bukan sekedar Rp. 285.919.647,- (dua ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus sembilan belas ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah);

9. Bahwa Pertimbangan Hakim yang menyatakan Tergugat Rekonpensasi merugikan Penggugat Rekonpensasi dengan nilai kerugian yang diminta sebesar Rp.5.920.330.353,- (lima milyar sembilan ratus dua puluh juta tiga ratus tiga puluh ribu tiga ratus lima puluh tiga rupiah) adalah ngawur karena ;

- Angka tersebut lahir tanpa melalui rumusan dan alasan yang jelas sehingga sangat memberatkan jika dibebankan pada Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi;
- Bahwa yang secara nyata telah menderita kerugian itu adalah pihak Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi bukan Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensasi karena

Halaman 21 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



asetnya dilelang dengan harga di bawah pasaran dengan serangkaian peristiwa Melawan Hukum, sehingga pertimbangan Hakim dalam putusan seharusnya menyatakan;

“ Karena Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka kepada Terbanding I/ Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) maka dengan demikian petitum No. 7 dapat dikabulkan”;

10. Bahwa Pembanding/ Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang sangat dirugikan dan seharusnya diberikan Perlindungan Hukum dalam mencari keadilan, keadilan akan lebih terpenuhi apabila Majelis Hakim bisa lebih jeli dan proporsional dalam mengambil keputusan.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
- Memeriksa dengan seksama dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No : 338/Pdt.G/2017/PN. Sby, Tanggal 02 Mei 2018 menjadi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak seluruh Eksepsi Para Tergugat atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 22 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Tergugat I untuk menentukan secara pasti hutang dan kewajiban pembayaran hutang penggugat;
3. Menyatakan proses lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa milik Penggugat yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang difasilitasi oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan tidak memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual objek sengketa milik Penggugat secara lelang dengan tidak melalui Pengadilan Negeri Surabaya;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menjual objek sengketa milik Penggugat secara lelang dengan harga yang jauh dibawah harga pasar;
6. Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerima, memfasilitasi dan melakukan proses penjualan objek sengketa melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I;
7. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III dan atau Tergugat IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 13.168.440.000,- (tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian non materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat I mengembalikan Sertipikat Hak guna bangunan No. 156, luas 2528 M2, yang terletak di jalan angšana III AE 31-32 desa Sukaresmi kecamatan lemahabang kabupaten bekasi kepada Penggugat;

Halaman 23 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan BALIK NAMA dan atau PERBUATAN HUKUM APAPUN terhadap objek sengketa hingga gugatan ini selesai dan atau berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum tergugat IV untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas objek sengketa termasuk melakukan proses balik nama dan atau perubahan status hukum apapun sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
12. Meletakkan dalam sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek sengketa yaitu sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak guna bangunan No. 156, luas 2528 M2, yang terletak di jalan angšana III AE 31-32 desa Sukaresmi kecamatan lemahabang kabupaten bekasi atas nama PAUL STEPHANUS (Penggugat);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONPENSI;

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi tidak terbukti melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonsensi;
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai risalah lelang No. 305/2017 yang diterbitkan Tergugat II konpensi adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Tergugat I konpensi/ Penggugat Rekonsensi untuk untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.13.168.440.000,-(tiga belas miliar seratus enam puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;

Halaman 24 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Membebaskan Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I/ Terbanding I, mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Oktober 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi yang tersebut dalam Memorinya terkecuali yang dengan tegas diakui oleh Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I;
2. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 02 Mei 2018 dengan amar putusan sebagaimana tersebut di atas sudah tepat dan berdasar hukum. Oleh karena itu, putusan *a quo* sudah sewajarnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur;
3. Bahwa dalil keberatan-keberatan Pembanding merupakan pengulangan semata dari dalil Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dalam gugatan, replik, daftar bukti serta kesimpulan terdahulu;
4. Bahwa terhadap dalil keberatan-keberatan Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tersebut telah ditanggapi Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dalam jawaban, duplik, daftar bukti serta kesimpulan dan Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I tetap berpegang pada dalil Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I sebelumnya;
5. Bahwa majelis hakim tingkat pertama dalam memutus perkara *a quo* telah melandaskan pada pertimbangan fakta dari bukti yang diajukan dalam persidangan;



6. Bahwa dalil- dalil Pembanding/ Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi pada memori banding tertanggal 29 Agustus 2018 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 338/Pdt.G/2017/PN Sby adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga telah tepat putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 338/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 02 Mei 2018. Dapat Terbanding I/ Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I uraikan kembali fakta dari bukti yang diajukan dalam persidangan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan bukti TI-17 dan TI-18 terbukti bahwa Pembanding/ Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi selaku Debitur tidak melaksanakan prestasi seperti apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit beserta perubahannya sebagaimana bukti surat TI-3 sampai dengan bukti surat TI-13 atau telah melakukan cidera janji/wanprestasi atas fasilitas kredit yang diberikan Terbanding I/ Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I yang mana seluruh hutang Debitur selaku Penggugat telah jatuh tempo dan dapat ditagihkan serta menyebabkan timbulnya tunggakan dan terjadinya lelang eksekusi jaminan;
- b. Bahwa berdasarkan bukti TI-33, TI-34, TI-35, TI-36 dan TI-37, terbukti bahwa nilai limit objek perkara *a quo* yang dilelang dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

7. Bahwa dalil Pembanding/ Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi pada memori bandingnya tertanggal 29 Agustus 2018 khususnya pada butir (3) huruf (b) dan huruf (c) adalah hal yang keliru dan telah terbukti tidak dapat dipertanggungjawabkan. Dapat Terbanding I/ Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I sampaikan berdasarkan bukti TI- 33 bahwa pada lelang ulang terdapat perubahan harga limit dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pada lelang terdahulu tidak ada peminat/ peserta lelang untuk asset tersebut dikarenakan masih tingginya nilai limit lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Dengan nilai limit yang lebih rendah dari lelang terdahulu dapat menjaring banyak peserta lelang sehingga diharapkan harga terbentuk lelang akan lebih maksimal;

Berdasarkan Pasal 47 jo. Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur bahwa nilai limit lelang dapat diubah dan ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi oleh Penjual (dalam perkara *a quo* adalah Bank/ Kreditur/ Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I).

8. Bahwa dalil Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi pada memori bandingnya teranggal 29 Agustus 2018 khususnya pada butir (4) huruf (a) yang pada pokoknya berkeberatan karena bukti P-2 dianggap hanya berupa laporan tanpa di bawah sumpah. Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi juga berdalil bahwa bukti Laporan Penilaian yang diajukan oleh Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I juga hanya berupa laporan tanpa di bawah sumpah sehingga seharusnya bukti tersebut juga harus dikesampingkan. Dapat Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I sebagai berikut:

a. Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang mengesampingkan bukti dari P-2 karena bukti tersebut hanya berupa laporan tanpa dibawah sumpah adalah hal yang sudah tepat dan beralasan hukum;

b. Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I sama sekali tidak mengajukan bukti surat berupa Laporan Penilaian Properti dalam perkara *a quo* melainkan Surat Pernyataan No. RMV/7/3/07 tanggal 17 Januari 2017 sebagaimana bukti TI- 36 yang isinya berupa pernyataan dari Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I bahwa harga limit objek perkara *a quo* yang dilelang telah sesuai dengan hasil Laporan Penilaian Properti Kantor Jasa Penilai Publik Satria Iskandar Setiawan & Rekan No. P-PPC/SISCO-SBY/SBY/SW/200516.03 tanggal 20 Mei 2016. Oleh karena itu yang dijadikan bukti dalam perkara *a quo* adalah surat pernyataan dari

Halaman 27 dari **putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby**



Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I bukan Laporan Penilaian Properti sebagaimana dalil Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dalam memori bandingnya;

c. Berdasarkan bukti TI-36, Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I selanjutnya menyampaikan Surat Keterangan Regional Remedial & Recovery Surabaya tanggal 17 Januari 2017 sebagaimana bukti TI-37 kepada Terbanding II/ Tergugat II bahwa Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I telah menerangkan nilai limit lelang debitur atas nama CV. Roda Mas adalah sebesar Rp.6.405.000.000,- (enam milyar empat ratus lima juta rupiah);

d. Lebih lanjut, berikut bunyi Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 ayat (1) huruf a, Pasal 44 ayat (2), Pasal 45 huruf (b) dan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 43 ayat (1)

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

Pasal 44 ayat (1) huruf a

Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

a. penilaian oleh Penilai;

Pasal 44 ayat (2)

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 45 huruf (b)

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Pasal 48

Halaman 28 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

e. Berdasarkan ketentuan di atas dikaitkan dengan perkara a quo, bukti surat TI-35 dan TI-36 merupakan salah satu syarat dokumen permohonan lelang yang telah dipenuhi oleh Terbanding I/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi pada Terbanding II/ Tergugat II;

9. Bahwa dengan demikian dalil-dalil Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi pada memori banding adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sewajarnya jika permohonan banding dari Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi ditolak oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur;

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Terbanding II/ Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby tanggal 02 Mei 2018;
3. Menghukum Pembanding/ Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi membayar seluruh biaya perkara;

atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Kuasa Hukum Tergugat III/ Terbanding III, mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Oktober 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 29 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding III tidak sependapat dengan dan oleh karenanya menolak seluruh alasan-alasan keberatan Pembanding yang tertuang dalam Memori Bandingnya, sebab Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 02 Mei 2018 yang dimohonkan banding oleh Pembanding tersebut, pertimbangan hukumnya secara umum telah mengandung ratio decidendi yang aktual, atau telah mengandung motiveringsplicht, atau telah mengandung obiter dicta, dan tidak mengandung cacat per curiam, yang kesemuanya itu memperlihatkan sikap Majelis Hakim a quo yang telah sungguh-sungguh menerapkan prinsip-prinsip hukum perdata materil dan atau hukum perdata formil, atau setidaknya memperlihatkan wawasan kematangan penguasaan hukum Majelis Hakim a quo;

Bahwa Kontra Memori Banding ini adalah sebagai berikut:

- Tentang pertimbangan hukum Judex Factie/Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai peristiwa hukum dan tidak cermat dalam memeriksa surat gugatan maupun bukti-bukti Pembanding, sebagaimana halaman 85 alinea 3;

Bahwa alasan keberatan Pembanding tersebut adalah merupakan alasan keberatan yang bersifat pretensi, sebab:

- Bahwa berdasarkan bukti bertanda TI-17 dan TI-18 telah nyata terbukti bahwa Pembanding tidak melakukan prestasinya, yang kemudian mengajukan keringanan untuk membayar hutangnya sampai dengan bulan Oktober 2015 (vide : bukti bertanda TI-20) dan atas permohonan tersebut Terbanding I menyetujuinya (vide: bukti bertanda TI-21), akan tetapi kemudian setelahnya oleh Terbanding I menerbitkan surat peringatan ke I sampai ke 4 kepada Pembanding berdasarkan bukti bertanda TII-3a, TII-3b, TII-3c dan TI-21, sehingga terbukti bahwa Pembanding tidak menyelesaikan kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Terbanding I secara baik dan sempurna;
- Bahwa dengan disetujuinya mengajukan keringanan untuk membayar hutang Pembanding sampai dengan bulan Oktober 2015 (vide : bukti

Halaman 30 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda TI-20) tersebut, membuktikan bahwa Terbanding I telah mengedepankan azas musyawarah untuk mufakat dalam upaya membantu Pembanding menyelesaikan kewajiban hutangnya sesuai perjanjian fasilitas kredit antara Pembanding dengan Terbanding I;

- Bahwa sesuai ketentuan hukum acara dan praktek peradilan yang berlaku dilingkungan peradilan perdata, maka:

- a. Lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terbanding I selaku pemegang hak tanggungan terhadap obyek jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 156/Sukaresmi adalah merupakan hak preferen yang dimiliki guna mengambil pelunasan piutangnya dikarenakan Pembanding telah wanprestasi, sesuai ketentuan Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- b. Adapun pelaksanaan lelang eksekusi dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi dikarenakan yang menjadi obyek lelang terletak dalam wilayah hukum dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi, (vide : ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
- Tentang pertimbangan hukum Judex Factie/Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru atas Laporan Penilaian Asset, sebagaimana halaman 85 alinea 4;

Bahwa alasan keberatan Pembanding tersebut adalah merupakan alasan keberatan yang bersifat absurditeit, sebab:

- Bahwa dalam menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik SATRIA ISKANDAR & REKAN untuk menghitung nilai asset dan menetapkan harga limit obyek lelang hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 156/Sukaresmi adalah merupakan hak prerogatif dan tanggungjawab sepenuhnya pemegang hak tanggungan (dhi. Terbanding I), (vide :

Halaman 31 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 43 ayat 2 jo. Pasal 44 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

- Bahwa adapun hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) HARI UTOMO & REKAN tanggal 2 Februari 2017 yang telah menilai asset obyek lelang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Sukaresmi sejumlah Rp 19.773.440.000,- (sembilan belas miliar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) yang dijadikan dalil keberatan Pemandang dalam memori bandingnya adalah hasil penilaian yang tidak jelas juntrungannya, sebab tidak jelas penilaian dilakukan atas kehendak siapa? dan untuk kepentingan apa?;

- Bahwa alasan keberatan Pemandang dalam memori bandingnya yang menyatakan bahwa Para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak dapat dibuktikan, sebab:

- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi dilaksanakan telah sesuai ketentuan yang berlaku oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi dikarenakan yang menjadi obyek lelang terletak dalam wilayah hukum dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bekasi, (vide : ketentuan Pasal 20 jo. Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

- Bahwa Terbanding III adalah sebagai pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karenanya dalam buku Penelitian Sosio-Legal : Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., berikut pendapat Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Takdir Rahmadi:

Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga

Halaman 32 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank).

Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan.

Dikutip dari buku yang sama, berikut pendapat Hakim Agung Soltoni Mohdally :

Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya dibawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memangnya harganya turun. UU lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang terlanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya) lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke pulik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 323 K/Sip/1968, memberikan kaidah hukum bahwa "suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum";

- Bahwa dalam menetapkan harga limit obyek lelang hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 156/Sukaresmi adalah merupakan hak prerogatif dan tanggungjawab sepenuhnya pemegang hak

Halaman 33 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan (dhi. Terbanding I), (vide : ketentuan Pasal 43 ayat 2 jo. Pasal 44 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

- Bahwa dalam perkara a quo, justeru Pembanding yang telah wanprestasi, berdasarkan bukti bertanda TI-17 dan TI-18 telah nyata terbukti bahwa Pembanding tidak melakukan prestasinya, yang kemudian mengajukan keringanan untuk membayar hutangnya sampai dengan bulan Oktober 2015 (vide : bukti bertanda TI-20) dan atas permohonan tersebut Terbanding I menyetujuinya (vide: bukti bertanda TI-21), akan tetapi kemudian setelahnya oleh Terbanding I menerbitkan surat peringatan ke I sampai ke 4 kepada Pembanding berdasarkan bukti bertanda TII-3a, TII-3b, TII-3c dan TI-21, sehingga terbukti bahwa Pembanding tidak menyelesaikan kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Terbanding I secara baik dan sempurna;

- Bahwa dalil sita jaminan (conservatoir beslag) dalam keberatan memori banding Pembanding, adalah dalil yang tidak beralasan faktual dan juridis, oleh karenanya bersifat mengada-ada, sebab:

- Bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) Pembanding dalam perkara a quo sesungguhnya tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan sempurna serta tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR/Pasal 261 RBg;

- Bahwa selaras dengan hal tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 telah memberikan kaidah hukum bahwa "Conservatoir Beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR/Pasal 261 RBg tidak dapat dibenarkan";

Berdasarkan segala uraian fakta dan argument juridis diatas, maka mohon perkenan Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk menolak permohonan banding dari Pembanding/Tergugat Rekonpensi semula Konpensi untuk seluruhnya,

Halaman 34 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta dimohonkan pula untuk mempertahankan atau menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Kuasa Hukum Tergugat II/ Terbanding II, mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 November 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II sangat sependapat dengan pertimbangan hukum dan Putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby. tanggal 2 Mei 2018 karena telah tepat dan benar dalam menjatuhkan Putusannya, mengingat di dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya telah memuat alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dari Putusannya yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya mohon agar pertimbangan hukum dan Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat banding;
2. Bahwa Terbanding II sangat setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam Putusannya halaman 85 alinea ketiga yang menyatakan pada pokoknya apa yang dilakukan para Tergugat dalam konpensi bukanlah perbuatan melawan hukum, mengingat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding II atas permohonan Terbanding I merupakan pelaksanaan dari tugas dan kewenangan Terbanding II yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana telah dibuktikan oleh Terbanding II dalam persidangan (vide bukti surat T.II-1a s.d. T.II-13);
3. Bahwa Terbanding II membantah dengan tegas keberatan Pembanding dalam memori bandingnya halaman 5, yang menyatakan pada pokoknya para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar kesepakatan dalam perjanjian kredit antara Pembanding dengan Terbanding I, yaitu pasal tentang pilihan domisili

Halaman 35 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, karena menurut Pemohon seharusnya Terbanding I membawa permasalahan a quo ke Pengadilan Negeri Surabaya, dan bukan mengajukan lelang kepada Terbanding II;

4. Bahwa keberatan tersebut sangatlah kabur dan tidak berdasar hukum dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Pembanding mendasarkan suatu perbuatan melawan hukum pada pelanggaran terhadap suatu perjanjian, bukan atas pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata;

b. Bahwa Terbanding I bukanlah pihak dalam perjanjian kredit antara

Pembanding dengan Terbanding I, dengan demikian Terbanding II tidak terikat dengan ketentuan dalam perjanjian dimaksud (pacta sunt servanda);

c. Bahwa selain itu Pembanding telah keliru memahami konsep domisili hukum dalam suatu perjanjian. Domisili hukum dalam suatu perjanjian, terkait dengan kompetensi relatif/ kewenangan pengadilan yang dipilih para pihak apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan ketentuan perjanjian, sedangkan pelaksanaan lelang akibat debitur (Pembanding) tidak menjalankan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit, adalah terkait dengan kewenangan Kreditur dalam melakukan eksekusi hak tanggungan yang telah diatur secara khusus dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan dengan tegas: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.";

d. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan

Halaman 36 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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

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



untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”;

e. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Pembanding selaku debitur dari Terbanding I, melakukan wanprestasi/ cidera janji, maka Terbanding I sebagai pemegang hak

tanggungan atas objek jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Terbanding II serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan demikian pelaksanaan lelang objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dan sejalan dengan amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi berhak menjalankan hak preferennya sebagai pemegang hak tanggungan;

f. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka Terbanding II kemudian melakukan analisa kelengkapan berkas secara formal dan secara administrasi berdasarkan petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang;

g. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK No. 27/2016 dengan tegas menyatakan “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, maka Terbanding II menerbitkan Surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor:S-
Halaman 37 dari **putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

727/WKN.08/KNL.02/2017 tanggal 20 Februari 2017 perihal Penetapan Jadwal Lelang melalui e-Auction (Close Bidding);

h. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang, Terbanding I telah memberitahukan pelaksanaan lelang dimaksud kepada Pembanding melalui suratnya Nomor:RMV/7/3/154/R tanggal 14 Maret 2017 dan kepada penghuni objek sengketa oleh Kepala KPKNL Bekasi dengan surat No.S-756/WKN.08/KNL.02/2017 tanggal 21 Februari 2017;

i. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Terbanding II telah meminta Terbanding I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang a quo kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Terbanding I telah mengumumkan pelaksanaan lelang a quo sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 21 Februari 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua pada Surat Kabar " Harian Terbit " tanggal 8 Maret 2017 Hal ini telah sesuai dengan PMK No. 27/2016.

5. Bahwa dengan demikian terbukti dengan tegas dan meyakinkan bahwa tidak ada satupun perbuatan Terbanding II yang melawan hukum, hal ini sesuai dengan pertimbangan hakim dalam halaman 85 alinea ketiga Putusannya;

6. Bahwa terkait nilai limit berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan Pembanding tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual (Terbanding I). Selain itu sepatutnya Pembanding tidak lagi memiliki kapasitas untuk mempermasalahkan nilai limit dari objek lelang setelah lelang telah dilaksanakan, sebab pada saat Pembanding melakukan cidera janji/wanprestasi atas kewajiban pembayaran angsuran kreditnya, maka pada saat itu pula Pembanding telah melepaskan kewenangannya atas barang jaminan dan bersedia menerima segala risiko hukum sebagaimana dalam

Halaman 38 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan. Oleh karenanya, alasan hukum gugatan tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan;

7. Bahwa selain itu, harga pasar tidak serta merta dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan pelelangan, karena di dalam praktiknya nilai limit adalah nilai setelah dilakukan taksasi dan telah dikurangi dengan harga penyusutan sebagai resiko dari pelelangan, misalnya karena adanya gugatan seperti yang diajukan oleh Pembanding, biaya eksekusi pengosongan obyek lelang dan lain sebagainya;

8. Bahwa dengan adanya biaya-biaya tersebut menjadikan lelang eksekusi berbeda dengan jual beli properti biasa, oleh karena itu harga lelang tidaklah sama dengan harga pasar dari suatu objek;

9. Bahwa Terbanding I selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan

harga limit lelang atas objek sengketa kepada Terbanding II, berdasarkan Surat Keterangan Terbanding I tanggal 17 Januari 2017 yakni sebesar 6.405.000.000,- (enam miliar empat ratus lima juta rupiah) dan berdasarkan surat pernyataan Terbanding I, yang merupakan dokumen prasyarat permohonan lelang, atas nilai limit tersebut telah sesuai dengan hasil laporan Penilaian Properti Kantor Jasa Penilai Publik Satria Iskandar & Rekan No. P-PPC/SISCO-SBY/SBY/SW/200516.03 tanggal 20 Mei 2016. sehingga penetapan nilai limit oleh Terbanding I telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;

10. Bahwa selain dan selebihnya keberatan Pembanding hanyalah merupakan pengulangan dari gugatannya yang telah dengan tepat dan saksama diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada tingkat pertama, oleh karenanya tidak tepat lagi apabila diajukan dalam pemeriksaan di tingkat banding ini;

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dan sebagaimana telah dibuktikan dalam persidangan, Terbanding II sangat sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Risalah Lelang No. 305/2017 yang diterbitkan Tergugat II Kompensi adalah sah dan berharga,

Halaman 39 dari **putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby**

Disclaimer

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

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



mengingat pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, selain itu, sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Terbanding II/ dahulu Tergugat II mohon dengan hormat agar Pengadilan Tinggi Jawa Timur berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding II/dahulu Tergugat II;
2. Menolak Permohonan Banding Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 2 Mei 2018;
4. Menghukum Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara ini beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, tanggal 2 Mei 2018, dan telah membaca, memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/ Pembanding serta kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I/ Terbanding I, Tergugat II/ Terbanding II dan Tergugat III/ Terbanding III, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, karena itu diajadian sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya,



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

tanggal 2 Mei 2018 Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat/ Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang- undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor tanggal 2 Mei 2018 Nomor 338/Pdt.G/2017/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Kamis tanggal 18 Juli 2019** oleh kami: **Winaryo, S.H., M.H** selaku Hakim Ketua Majelis, **Agus Sutarno, S.H., M.H** dan **Dr. E.D. Pattinasarany, S.H., M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jumat tanggal 19 Juli 2019**, oleh Ketua Majelis, dihadiri oleh Hakim- Hakim Anggota serta **Harti Hadji, S.H.,M.H**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara serta Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Agus Sutarno, S.H.,M.H

Winaryo, S.H.,M.H

Halaman 41 dari putusan Nomor 346/PDT/2019/PT Sby



Dr. E.D Pattinasarany, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Harti Hadji, S.H.,M.H

Biaya perkara banding

1.	Redaksi.....	Rp.	10.000,-
2.	Materai.....	Rp.	6.000,-
3.	Pemberkasan	Rp.	<u>134.000,-</u>
Jumlah....		Rp.	150.000,-