



PUTUSAN

NOMOR 638/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

1. **SUNARTO**, tempat lahir Lumajang, tanggal 25 Desember 1967, umur 53 tahun, Jenis kelamin laki laki, kebangsaan Indonesia, Agama islam, pekerjaan pedagang, status kawin, tempat tinggal Dusun Krajan Timur , RT.003, RW 003, Desa Sukowono, Kecamatan Sukowono, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut **PEMBANTAH I – PEMBANDING** ;
2. **SULIK INDAHWATI**, tempat lahir Lumajang tanggal 06 Februari 1972, umur 48 tahun, jenis kelamin perempuan, kebangsaan Indonesia, agama islam, pekerjaan pedagang, status kawin, tempat tinggal Dusun Krajan Timur , RT.003, RW 003, Desa Sukowono, Kecamatan Sukowono, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut -- **PEMBANTAH II - IKUT TERBANDING** ;

Lawan:

1. **PT. Bank Rakyat Persero Tbk Kantor Cabang Bondowoso**, beralamat di Jalan Jendral Kis Mangunsarkoro No 05 Bondowoso, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andy Dwi Loetfianto, SH, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.B.567/KC-XVI/ADK/03/2020 tanggal 3 Maret 2020, dibawah register No.101/pendaft/pdt/2020 tanggal 4 Maret 2020, selanjutnya disebut **TERBANTAH I - TERBANDING I** ;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Jember**, beralamat di Jalan Slamet Riyadi nomer 344 A Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Lukman Saleh, Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-125/MK.6/KN.8/2020 tanggal 18 Februari 2020 dibawah register

Halaman 1 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



No100/pendaft/pdt/2020 tanggal 4 Maret 2020, selanjutnya disebut

TERBANTAH II – TERBANDING II ;

3. **Yafet Jundiarko**, bertempat tinggal di dusun krajan timur Desa Sukowono, Kecamatan Sukowono, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Akhmad Holiq Affandy, SH pekerjaan Advokat, beralamat di Jl. Dr.Wahidin No.61 RT.005 RW.002 Ds Kalisat, Kec.Kalisat Kab.Jember , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2020, dibawah register No.86/Pendaft/Pdt/2020 tanggal 26 Pebruari 2020, selanjutnya disebut --- **TERBANTAH III – TERBANDING III;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Oktober 2020 Nomor :638/PDT/2020/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti tanggal 6 Oktober 2020 Nomor : 638/PDT/2020/PT SBY sebagai Panitera Pengganti untuk membantu dan mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas;
3. Berkas perkara Nomor 19/Pdt.Bth /2020/PN Jmr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/ Pembantah dengan surat gugatan tertanggal 12 Februari 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember tanggal 12 Februari 2020 dengan register perkara Nomor : 19/Pdt.Bth/2020/PN. Jmr , telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2011 Para Penggugat telah mengikatkan diri kepada Tergugat I dengan perjanjian pemberian fasilitas kredit sebagaimana rekening nomor 0013-01-501288-15-2 dengan plafon sebesar Rp. 940.000.000,00. (Sembilan ratus

Halaman 2 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo sampai dengan 1 tahun ;

2. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut Para Penggugat telah memberikan dan menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa :

- 2.1. Sertipikat Hak milik nomor C83, surat ukur nomor 64/Sukowono/ 1998, luas 238 M2, terletak di desa Sukowono, kecamatan Sukowono, kabupaten Jember atas nama Sunarto.

- 2.2. Sertipikat Hak Milik nomor 388, surat ukur nomor 65/Sukowono/ 1998, luas 273 M2, terletak di desa Sukowono, kecamatan Sukowono, kabupaten Jember, atas nama Sunarto, kedua tanah tersebut lokasinya menjadi satu dengan luas 511 M2 dan diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah lantai dua dengan luas bangunan 624 M2, selanjutnya disebut Tanah sengketa I dan II ;

3. Bahwa para Penggugat telah melakukan pembayaran atas pinjaman pokok sebesar Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) namun selanjtnya Paia Fenggugat tidak bisa membayar kredit tersebut kepada Tergugat I karena para Penggugat mengalami kemerosotan dalam usahanya ;

4. Bahwa para Penggugat telah beritiket baik kepada Tergugat I untuk melunasi hutang dengan jalan penjatwalan kembali (resckeduing) atas hutang Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak menanggapi dan sengaja membiarkan dengan bunga pinjaman tetap berjalan ;

5. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut setelan di Panggil Pengadilan dalam perkara nomor 03/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jr untuk diberi tegoran supaya mengosongkan kedua tanah sengketa berdasarkan risalah lelang tanggal 16 Maret 2018 nomor 084/48/2018 bahwa sejak itu para Penggugat tahu kalau tanah sengketa telah dijual lelang ;

6. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III tersebut rupanya sengaja dilakukan tanpa pemberitahuan dan tanpa nepengetahuan kepada para Penggugat dan ternyata pula harga lelang atas kedua tanah

Halaman 3 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut terjual lelang sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) suatu harga yang jauh c'ibawah harga setandar pasaran didaerah setempat yang saat itu yaitu seharga Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyart lima ratus juta rupiah);

7. Bahwa penetapan harga lelang atas kedua tanah sengketa tersebut sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak sewajarnya dan tidak sebanding dengan harga tanah saat itu , sehingga hal tersebut sangat merugikan para Penggugat;
8. Bahwa dengan menetapkan harga lelang yang jelas jelas dibawah harga standar tersebut diatas adalah bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku serta merugikan para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawah hukum, sehingga pelaksanaan lelang atas kedua tanah sengketa tersebut adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum ;
9. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang atas kedua tanah sengketa tersebut cacat hukum maka Tergugat III yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas tanah sengketa tersebut juga harus dinyatakan tidak sah dan segala bentuk surat surat yang timbul karena itu yang berkaitan dengan Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum ;
10. Bahwa begitu juga permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat III sebagaimana terdaftar dalam perkara nomor 02/Pdt.Eks.Gi72019/ PN.Jmr. harus dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (non eksekutable) ;

Berdasarkan uraian uraian tersebut diatas maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana rekening nomor 0013-01-501288-15-1 bersetatus kredit macet setelah jatuh tempo oerjanjian kredit berahir sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti ;

Halaman 4 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



3. Menyatakan bahwa penetapan harga lelang atas kedua tanah sengketa tersebut sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak sewajarnya dan jauh dibawah harga umum diwilayah setempat ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan menetapkan harga lelang dengan tidak sewajarnya dan jauh dibawah harga umum diwilayah setempat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan pelaksanaan lelang atas kedua tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam risalah lelang tanggal 16 Maret 2018 nomor 084/48/2018 adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan segala bentuk surat surat, mapun akta akta dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan bahwa permohonan eksekusi sebagaimana tercatat dalam perkara nomor 03/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr tidak dapat dilaksanakan (non eksetable) ;
8. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat Hak milik atas kedua tanah sengketa kepada Para Penggugat setelah Para Penggugat melunasi sisa pinjaman kredit tanpa beban dan sarat apapun ;
9. Menghukum Tergugat II dan III untuk tunduk pada putusan ini ;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Pengadilan Negeri Jember** telah menjatuhkan putusan **tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 19/Pdt.Bth /2020/PN. Jmr** , yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbantah I ;

DALAM POKOK PERPARA

1. Menolak bantahan Para Pembatah untuk seluruhnya ;

Halaman 5 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



2. Menghukum Para Pembatah untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.346.500,- (tiga juta tiga ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Menimbang, bahwa telah dibaca dan diperiksa berturut-turut:

1. Relas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.Bth/2020/PN Jmr, tanggal 11 Agustus 2020 kepada Tergugat II / Terbantah II pada tanggal 14 Agustus 2020 ;
2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember , Pembanding I semula Penggugat I yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 11 Agustus 2020, Nomor 19/Pdt.Bth/ 2020/PN Jmr tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember menerangkan bahwa pada tanggal 28 Agustus 2020 , kepada pihak lawannya (Terbanding I), pada tanggal 26 Agustus 2020 kepada Terbanding II, dan pada tanggal 27 Agustus 2020 kepada Terbanding III, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tertanggal 21 September 2020, yang diajukan oleh Pembanding I semula Penggugat I yang diterima di Kepaniteran Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 2 Oktober 2020 ;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember , yang menerangkan bahwa para pihak (Pembanding dan Turut Terbanding) pada tanggal 27 Agustus 2020, kepada Terbanding I pada tanggal 28 Agustus 2020 dan kepada Terbanding II pada tanggal 26 Agustus 2020 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I /Pembantah I telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Halaman 6 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I / Pembantah I tertanggal 21 September 2020 setelah mengemukakan alasan keberatannya, selanjutnya memohon kepada Pengadilan Tinggi Surabaya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Membatalkan Putusan Negeri Jember tanggal 20 Agustus 2020 Nomor: 19 /Pdt.Bth/2020/PN.Jmr ;
2. Mengabulkan bantahan Para Pembantah sekarang Pembanding untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding II tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Nomor 19/Pdt.Bth/2020/PN Jmr tanggal 11 Agustus 2020, serta Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding tertanggal 21 September 2020, berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dan pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan **Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.Bth/2020/PN.Jmr** tanggal **11 Agustus 2020** dapat

Halaman 7 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari aturan hukum yang berlaku serta berpedoman pada HIR dan semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat I / Pembantah I ;
- **Menguatkan** putusan **Pengadilan Negeri Jember** tanggal **11 Agustus 2020** Nomor : **19/Pdt.Bth/2020/PN.Jmr** yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Penggugat I / Pembantah I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Selasa** tanggal **17 November 2020** oleh kami **DR PH HUTABARAT, S.H., M.Hum.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **WINARYO, SH MH** dan **RASMINTO, SH, M.Hum.**, Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **24 November 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu

Halaman 8 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/PT SBY



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

RENI WIDOWATI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya
tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya,

Hakim Anggota,

Ttd.

Ketua Majelis,

Ttd.

1. **WINARYO.S.H M.H.**

Ttd.

DR. PH HUTABARAT, S.H., M.Hum.

2. **RASMINTO, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

RENI WIDOWATI, SH

Perincian biaya banding :

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Redaksi putusan | Rp 10.000,- |
| 2. Meterai | Rp 6.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp 134.000,- |
| Jumlah | Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). |



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

Halaman 10 dari 9 Putusan Perkara Nomor 638/PDT/2020/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)

Halaman 10