



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA**

Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id; mail@pn-surabayakota.go.id

**RELAAS PENYERAHAN KONTRA MEMORI BANDING
Nomor 1338/Pdt.Bth/2023/PN Sby**

Saya HERRY ARIFianto, SH., MH. Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

N a m a : Dharma Wira Wijaya
Alamat : *dahulu* beralamat Jl. Dharma Husada Permaia 8/1 N 301, RT. 006/RW.007, Kel. Mulyorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya, dan *sekarang* tidak lagi diketahui keberadaannya
Semula : **Terlawan II**
Sekarang : **Turut Terbanding I**

Kontra Memori Banding tertanggal 23 Desember 2024 yang diterima secara elektronik melalui aplikasi E-court pada tanggal 30 Desember 2024 pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya**, yang diajukan oleh :

N a m a : Reza Putra Wali W., S.H.
Pekerjaan : Legal Officer Regional Legal Team - Region VIII/ Jawa 3 – PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk
Alamat : Jl. Irian Barat No.1, Kel. Gubeng, Kec. Gubeng, Surabaya
Selaku kuasa dari **PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection Dan Recovery Region VIII / Jawa 3**
Semula : **Turut Terlawan I**
Sekarang : **Turut Terbanding II**

Terhadap memori banding atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2023/PN Sby, dalam perkara antara:

PT Bank Sahabat Sampoerna sebagai Pemanding dahulu Terlawan I;
Lawan

Hendra Thiemailattu sebagai Terbanding dahulu Pelawan;
Dan

Dharma Wira Wijaya, Dk. sebagai Para Turut Terbanding dahulu Terlawan II, Para Turut Terlawan;

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di pengadilan secara elektronik. Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.



Yang menyerahkan /
Jurusita,

HERRY ARIFianto, SH., MH.
NIP. 198102252007041001

**KONTRA MEMORI BANDING TURUT TERLAWAN I
ATAS MEMORI BANDING PEMBANDING/TERLAWAN I TERHADAP
PUTUSAN NO. 1338/Pdt.Bth/2023/PN.Sby**

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
Region VIII / Jawa 3
Jl. Basuki Rahmat 2 - 4
Menara Mandiri, Tunjungan Plaza 2
Surabaya 60271, Indonesia
www.bankmandiri.co.id

Antara

Terlawan I / Pembanding

PT Bank Sahabat Sampoerna, beralamat di Jalan Darmo Permai Selatan 8/1, Kel. Pradahkallikendal, Kec. Dukuh Pakis, Surabaya

Melawan :

Pelawan / Terbanding I

Hendra Thiemallattu, beralamat di Apartemen Via & Vue Ciputra World 3201, RT 008/RW 006, Kel. Gunung Sari, Kec. Dukuh Pakis - Surabaya

Terlawan II / Terbanding II

Dharma Wira Wijaya, dahulu beralamat di Jl. Dharma Husada Permai 8/1 N 301, RT 006/RW 007, Kel. Mulyorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya

Turut Terlawan I / Turut Terbanding I

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection dan Recovery Region VIII / Jawa 3, beralamat di Jalan Irian Barat No.1, Kel. Gubeng, Kec. Gubeng, Surabaya

Turut Terlawan II / Turut Terbanding II

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57, Surabaya

Surabaya, 23 Desember 2024

Kepada Yth.
Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Di Surabaya

Melalui Yth.
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Di Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Reza Putra Wali W., S.H. • Legal Officer Regional Legal Team - Region VIII/ Jawa 3 –
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.; -----

Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk No. JRB.R08/BSH.LO.092/2024 tanggal 26 Januari 2024 oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**, dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan Pembanding/Turut Terlawan I tertanggal 18 Desember 2024 di Pengadilan Tinggi Surabaya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya register perkara No. 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby tanggal 04 Desember 2024 yang amarnya menyatakan:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- *Menolak eksepsi Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk seluruhnya*

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik;
3. Menyatakan pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Jl. Dharma Husada Permai 8/1 N 301, RT. 006/RW.007, Kel. Mulyorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya sesuai SHM No. 3199/Kelurahan Mulyorejo;
4. Memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengangkat kembali sita Persamaan dalam perkara No. 776/Pdt.G/2018/PN. Sby sepanjang mengenai bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Memerintahkan kepada Turut Terlawan II untuk menghapus pencatatan blokir/sita persamaan dalam perkara No. 776/Pdt.G/2018/PN. Sby terhadap barang milik pelawan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Jl. Dharma Husada Permai 8/1 N 301, RT. 006/RW.007, Kel. Mulyorejo, Kec. Mulyorejo, Surabaya sesuai SHM No. 3199/Kelurahan Mulyorejo;
6. Menghukum Kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;
7. Menghukum kepada Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp5.855.500,- (lima juta delapan ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Bahwa berdasarkan Pasal 7 s/d Pasal 15 UU No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan Di Jawa dan Madura, tenggang waktu permohonan banding adalah 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan, apabila waktu putusan diucapkan pihak pemohon banding hadir di persidangan. Namun demikian UU dimaksud tidak mengatur jangka waktu penyerahan Kontra Memori Banding

Bahwa pengajuan Kontra Memori Banding oleh Turut Terbanding I/Turut Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga Kontra Memori Banding ini menurut hukum haruslah diterima.

Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat Turut Terbanding I/Turut Terlawan I, izinkan Turut Terbanding I/Turut Terlawan I mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan Pembanding/Terlawan I, sebagai berikut:

Dalil-Dalil Yang Diajukan Oleh Pembanding/Terlawan I Dalam Memori Banding

Berdasarkan Memori Banding yang diberitahukan kepada Turut Terbanding I/Turut Terlawan I melalui surat elektronik oleh sistem e-court Mahkamah Agung pada tanggal 20 Desember 2024, apabila Turut Terbanding I rangkum bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding/Terlawan I antara lain adalah sebagai berikut *"bahwa alasan Pembanding/Terlawan I adalah memohon untuk memeriksa kembali perkara a quo dikarenakan menurut Pembanding/Terlawan I adanya terdapat kelebihan hasil lelang atas obyek perkara a quo."*

Tanggapan atas Dalil-Dalil Yang Diajukan Oleh Pembanding/Terlawan I Dalam Memori Banding

Menanggapi dalil di atas yang disampaikan oleh Pembanding/Terlawan I, Turut Terbanding I/Turut Terlawan I menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II / Terlawan II merupakan Debitur Turut Terbanding I/Turut Terlawan I yang memiliki 2 (dua) fasilitas kredit yaitu Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna No. R08.SBR/480/MGM/2016 Akta No. 23 tanggal 21 Desember 2016 (**Vide Bukti TT I -1**) sebesar 6.900.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Take Over Nomor R08.SBR/479/KPR/2016 Akta No. 22 tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp. 6.709.907.427,00 (enam milyar tujuh ratus Sembilan juta sembilan ratus tujuh ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah) (**Vide Bukti TTI-2**).
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit dimaksud, Terbanding II / Terlawan II menyerahkan agunan kredit yaitu:
 - Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Take Over Nomor R08.SBR/479/KPR/2016 Akta No. 22 tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp. 6.709.907.427.00 (enam milyar tujuh ratus Sembilan juta sembilan ratus tujuh ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah) (**Vide Bukti TTI-2**) Terbanding II / Terlawan II menyerahkan agunan kredit kepada Turut Terbanding I / Turut Terlawan I berupa Tanah Hak Milik No. 3199/Kelurahan Mulyorejo terdaftar atas nama Dharma Wira Wijaya yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai VIII N – 301, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

(Vide Bukti TTI-3) dan telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No 02751/2017 tanggal 06 Juni 2017 sebesar Rp.8.387.384.283,75 (Delapan Milyar Tiga Ratu Delapan Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Koma Tujuh Puluh Lima Rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan No 21/2017 tanggal 26 Januari 2017 yang dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surabaya (Vide Bukti TTI-4).

- Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna No. R08.SBR/480/MGM/2016Akta No. 23 tanggal 21 Desember 2016 (Vide Bukti TT I -1), Terbanding II / Terlawan II menyerahkan agunan kredit berupa tanah Hak Milik No. 3199/Kelurahan Mulyorejo terdaftar atas nama Dharma Wira Wijaya (Terbanding II / Terlawan II) yang terletak di Jl. Dharmahusada Permai VIII N – 301, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur (Vide Bukti TTI-3) yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 04519/2017 tanggal 19 September 2017 sebesar Rp8.625.000.000 (Delapan Milyar Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No 227/2017 tanggal 17 Juli 2017 sebesar Rp8.625.000.000 (Delapan Milyar Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), yang dibuat oleh Natlya Yahya Puteri Wijaya, SH Pajebat Pembuat Akta Tanah di Kota Surabaya (Vide Bukti TTI-5).
3. Bahwa Terbanding II / Terlawan II telah wanprestasi kepada Turut Terbanding I / Turut Terlawan I (Vide Bukti TTI-6 – TTI-13) karena tidak melakukan pembayaran kewajiban / hutangnya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit a quo, maka sesuai ketentuan dalam pasal 6 UUHT, Turut Terbanding I / Turut Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dan II (kedua) mempunyai hak untuk menjual agunan kredit melalui Lelang dan Turut Terbanding I / Turut Terlawan I mempunyai hak didahulukan untuk mendapatkan pelunasan utang atas hasil penjualan Agunan Kredit dimaksud.
4. Bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Terbanding II / Terlawan II sudah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah ditegaskan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Surabaya yang memeriksa perkara a quo yaitu:

"Bahwa lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit debitur Turut Terlawan I (i.c Terlawan II), telah dilakukan sesuai ketentuan lelang yang berlaku dan harga lelang juga sudah dibayarkan oleh Pemenang Lelang (i.c Pelawan) kepada Turut Terlawan I karenanya Pelawan sebagai Pemenang Lelang yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum, sebagaimana kaedah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 821 K/Sip/1974."

Terkait hasil bersih dari penjualan agunan kredit Terbanding II / Terlawan II yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya sebesar Rp8.625.750.000,00 (delapan miliar enam ratus dua puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) telah diterima oleh Turut Terbanding I / Turut Terlawan I dan

telah digunakan untuk membayar kewajiban dari Debitur Dharma Wira Wijaya (in casu Terbanding II / Terlawan II) (**vide bukti TT.I – 15**). **Dari hasil penjualan lelang atas obyek perkara a quo tidak ada kelebihan hasil lelang sebesar Rp.1.191.737.182,04 sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/Terlawan I dalam Memori Bandingnya.** Dalam hal ini ternyata Pembanding/Terlawan I hanya memperhitungkan kewajiban Terbanding II / Terlawan II dari satu fasilitas kredit saja. Padahal Terlawan II memiliki dua fasilitas kredit yaitu Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna No. R08.SBR/480/MGM/2016 Akta No. 23 tanggal 21 Desember 2016 sebesar 6.900.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Take Over Nomor R08.SBR/479/KPR/2016 Akta No. 22 tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp. 6.709.907.427,00 (enam milyar tujuh ratus Sembilan juta sembilan ratus tujuh ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah) (**Vide Bukti TTI-1 dan TTI-2**) yang keduanya dijamin dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) dan II (kedua). Oleh karenanya hasil lelang tersebut belum cukup untuk melunasi seluruh hutang Terbanding II / Terlawan II kepada Turut Terbanding I / Turut Terlawan I (**Vide Bukti TTI-15**) sehingga tidak ada hasil kelebihan hasil lelang sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/Terlawan I.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Turut Terbanding I / Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa perkara permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Terlawan I atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.1338/Pdt.Bth/2023/PN.Sby, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

- Menolak permohonan Pembanding/Terlawan I untuk seluruhnya
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.1338/Pdt.Bth/2023/PN.Sby tanggal 04 Desember 2024
- Menghukum Pembanding/Terlawan I untuk membayar biaya perkara ini

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**).

Hormat kami,

KUASA TURUT TERBANDING I / TURUT TERLAWAN I



Reza Putra Wali W., S.H