



**PUTUSAN**

**NOMOR 78/PDT/2021/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

Ahmad Ahsin Kusuma, berkedudukan di Tempat Tinggal di Dipatiukur BLK No.98 Rt: 02 Rw; 013 Lebak Gede Kecamatan Coblong, Kota Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Irawan S.H, Sigit Hirmawan, SH beralamat di Perum Queen Gardenia Blok Buegenvile A-29 Kabupaten Jember berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Agustus 2020;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat/Pembanding;

**MELAWAN**

1. PT Pnm Permodalan Nasional Madani, bertempat tinggal di Jalan Madura Perum Gunung batu blok bb no 02 Sumpersari Jember , dalam perkara ini diwakili oleh Alphasidda Yuliantana Rizki Sepriandi Rico Mangiring Purba Gita Diana Sari., Muhammad Luthfi Gifari., Wimar Yanuar Wahyudi., Rizza Aladiffi., Muhammad Mahbub Ibrahim., Savitri Madza Fanie kesemuanya sebagai Karyawan Pt Permodalan Nasional Madani ( Persero) berkantor di Gedung Menara Taspen Lantai 10 Jalan Jenderal Sudirman Kav 2 Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Januari 2020;  
Sebagai Tergugat I;



2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Jember,  
bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi nomer 344 A  
Kabupaten Jember  
sebagai Tergugat II;
3. Christabella Tjitravidjaja, bertempat tinggal di alamat tidak diketahui,  
sebagai Tergugat III;
4. Is Hariyanto Imam Salwawi, S.H., bertempat tinggal di Jalan Jawa  
No.32 Jember , dalam perkara ini diwakili oleh Jani Takarianto,  
Erwidati,SH.,M.H., Mohammad Riduwan,SH.,Siti  
Khotijah,S.H.I., Selonoveti,SH., beralamat di Jalan Mataram  
Kav A-29 Jember berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal  
17 Pebruari 2020;  
Sebagai Tergugat IV;  
Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat/Para Terbanding;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

**Telah membaca:**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 25 Januari 2021  
tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara  
tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 Juli 2020 Nomor  
7/Pdt.G/2020/PN Jmr, dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan  
perkara ini;



**TENTANG DUDUK PERKARA.**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 13 Januari 2020 sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah bangunan Sertipikat Hak Milik / SHM No 557 luas 323 M2 atas nama Nyonya Insinyur Sundari / Istri penggugat yang terletak di Kelurahan Tegal Gede Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut dibawah ini :

Utara : Jalan umum  
Timur : Sungai  
Selatan : Rumah pak Niban  
Barat : Rumah pak suroso

Untuk Selanjutnya disebut sebagai TANAH SENGKETA.

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik / SHM No No 557 luas 323 M2 atas nama Nyonya Insinyur Sundari / Istri penggugat yang terletak di Kelurahan Tegal Gede Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember. adalah menjadi objek jaminan di PT. PNM ( Permodalan Nasional Madani) / Tergugat I. Dengan Nomor Perjanjian Kredit Nomor : 005/ULM-TGGL/PK-MMR/II/17 Bahwa sertipikat tersebut diatas mendapatkan fasilitas pinjaman uang dari Tergugat I sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 48 bulan yakni bulan 20 Februari 2017 hingga 20 Februari 2021.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dilakukan perubahan/adendum kredit dengan Nomor : 008/ULM-TGGL/PK-RMR/VI/18 menerangkan perubahan fasilitas kredit untuk restruktur pinjaman di tanggal 30 April 2018, dengan nilai pinjaman Rp.104.500.000,- (seratus empat limaratus ribu rupiah). Dengan jangka waktu 60 bulan (30 April 2023).
4. Bahwa, benar Penggugat bertanda tangan dalam adendum kredit yang dilaksanakan dirumah sakit dihadapan pegawai PT.PNM. akan tetapi tidak pernah bertanda tangan dihadapan Pengugat IV.
5. Bahwa Tujuan utama Penggugat mengajukan pinjaman di PT. PNM untuk membantu anak-anak yang kurang mampu dan kaum difabel dengan memberikan modal kerja, UMKM dan pendidikan keterampilan guna kelangsungan pendidikan dan kehidupannya, dimana salah satu tempat UMKM tersebut merupakan objek sengketa.
6. Bahwa sekira pertengahan tahun 2018 penggugat mengalami gagal bayar dikarenakan usaha yang dikelolal terjadi penurunan omzet / laba dagangan. Bahwa meskipun penggugat mengalami kerugian, namun penggugat tetap melakukan pembayaran kepada tergugat I yakni hingga masuk ± sampai bulan April 2018, Penggugat melakukan restruktur pinjaman untuk memperbaiki kolektibilitas pinjaman. akan tetapi setelah tanda tangan adendum restruktur. sampai dengan agunan dilelang, addendum perjanjian restruktur kredit belum diterima oleh Penggugat.
7. Bahwa tergugat I selama ini juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyalahi prosedur dan dasar hukum yang berlaku, yaitu : Bahwa tergugat I sebagai pihak pemohon lelang dan Tergugat II

Halaman 4 Putusan Nomor 78/PDT/2021/PT SBY



sebagai Pelaksana lelang tidak melakukan prosedur lelang dengan benar, Bahwa ditempat objek sengketa tidak pernah ada informasi terkait adanya proses lelang oleh KPKNL Jember dan Penggugat tidak pernah mendapat pemberitahuan adanya proses lelang tersebut.

8. Bahwa penggugat mengajukan keringanan atau penundaan pembayaran tersebut karena penggugat mengalami goncangan ekonomi akibat dari usaha yang sepi, dengan pengajuan restruktur kredit akan tetapi setelah tanda tangan adendum restruktur sekira bulan april 2018. Obyek sengketa tersebut malah di lelang oleh Tergugat I.
9. Bahwa selain itu penggugat juga telah memohon kepada tergugat I untuk menyelesaikan hutang tersebut dengan cara menjual sendiri tanah sengketa tersebut dan hasilnya akan digunakan untuk membayar hutang kepada tergugat I.
10. Bahwa perbuatan tergugat I tersebut diatas telah jelas melanggar Pasal 1365 BW yakni yang berbunyi " tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian.
11. Bahwa penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah perdamaian agar penggugat dapat menyelesaikan tanggungannya dengan cara menjual sendiri tanah sengketa tersebut dan hasilnya akan digunakan untuk membayar hutang kepada tergugat I namun tidak pernah mendapatkan tanggapan yang baik dari tergugat hingga gugatan ini masuk ke Pengadilan Negeri Jember.



12. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada pemeriksaan verzet, banding maupun kasasi.
13. Bahwa, Tergugat I tanpa pemberitahuan kepada Penggugat telah melakukan lelang objek sengketa dengan harga limit dibawah zona nilai tanah (ZNT), Tergugat I melakukan appraisal hanya berdasarkan Nilai jual obyek pajak, yang belum terjadi penyesuaian dari tahun ke tahun.
14. Bahwa, pada objek sengketa tidak pernah dilakukan pengumuman bahwa SHM no 557 akan dilakukan lelang dan pada saat pengumuman di media cetak, penggugat tidak pernah menerima informasi terkait lelang objek sengketa.
15. Bahwa harga lelang yang diajukan oleh pihak TERGUGAT I merupakan harga tidak wajar mengingat lokasi obyek sengketa berada dilokasi strategis, untuk usaha bisnis kos-kosan, yang hanya terjual diangka Rp.144.250.000,-
16. Bahwa PT PNM yang juga merupakan bagian dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang merupakan perwakilan pemerintah seharusnya dapat memberikan pembinaan serta kebijakan yang berpihak kepada rakyat dalam hal ini penggugat yang merupakan aktivis sosial.
17. Bahwa Penggugat tidak pernah menerima selisih pelunasan dari hasil lelang agunan yang dilakukan oleh tergugat I senilai 144.250.000. sedangkan sisa hutang Penggugat senilai 104.500.000.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari hal-hal tersebut diatas mohon agar YTH. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan dalam suatu perkara memanggil para pihak dalam sidang dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut dibawah ini

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa.
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena telah menetapkan tunggakan hutang dan bunga dan/atau denda tanpa didasari dasar hukum yang berlaku
4. Menyatakan sebagai hukum yakni memberikan ijin kepada penggugat untuk menjual sendiri tanah sengketa diatas dan selanjutnya hasil penjualannya digunakan untuk membayar hutang penggugat kepada tergugat I.
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa perpindahan hak atau pemindah-tanganan dari tergugat I kepada tergugat III tanpa seijin penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum.
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa surat-surat tanah yang terbit tanpa seijin penggugat adalah tidak sah.
7. Membatalkan lelang dengan No Risalah lelang : 285/48/2019 yang dilaksanakan oleh KPKLN / kantor lelang dan cacat demi hukum.
8. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jember.

Halaman 7 Putusan Nomor 78/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorad) sekalipun ada pemeriksaan verzet, banding maupun kasasi.

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jember berpandangan lain mohon agar perkara ini diputus seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono), terima kasih.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Juli 2020 Nomor 7/Pdt.G/ 2020/PN Jmr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

#### Membaca berturut-turut:

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember Penggugat / Pemanding menerangkan bahwa pada tanggal 12 Agustus 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 Juli 2020 Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Jmr, tersebut;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jember menerangkan bahwa masing-masing

Halaman 8 Putusan Nomor 78/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 14 Agustus 2020 kepada Para pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

3. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jember yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020 dan pada tanggal 18 Agustus 2020 pada Para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut diatas secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 Juli 2020 Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Jmr serta surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 Juli 2020 Nomor 7/PdtG/2020/PN Jmr dapat dipertahankan dan dikuatkan

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

Halaman 9 Putusan Nomor 78/PDT/2021/PT SBY



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

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan – peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/ Pemandig;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 Juli 2020 Nomor 7/ Pdt.G/ 2020/ PN Jmr yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pemandig untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 ( Seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin**, tanggal **8 Maret 2021** oleh **Karel Tuppu,SH.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya yang ditunjuk sebagai Ketua Majelis, **Rr Suryowati,SH.**, dan **Singit Elier,SH.,M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabut** tanggal **10 Maret 2021** oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota dibantu **Sri Wahyuni S.H.** sebagai Panitera Pengganti tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

Rr Suryowati,SH.,M.H.

Karel Tuppu,SH.,M.H.

ttd

Singit Elier,SH.,M.H.

Panitera Pengganti

ttd

Halaman 10 Putusan Nomor 78/PDT/2021/PT SBY



Sri Wahyuni,SH

Rincian biaya perkara :

Redaksi ..... Rp 10000.

Materai.....Rp. 9000

Pemberkasan.....Rp131.000

Jumlah..... Rp. 150.000.( seratus lima puluh ribu rupiah)