



PUTUSAN

NOMOR 886/PDT/2016/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Esti Septianingrum, sesuai KTP NIK 3571014808850008, perempuan, lahir di Kediri tanggal 8 September 1985, Islam, Kawin, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Siti Inggil No. 37 RT/RW 002/003 Kelurahan Lirboyo, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri;
Yang memberikan kuasa kepada Abdi Widodo berdasarkan Surat Ijin Khusus No. 03/IJIN KHUSUS/2016 tanggal 17 Maret 2016 yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

MELAWAN:

- 1. Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Berkah Niaga Investama**, berkedudukan di Jalan Kapten Tendean Nomor 149 B Ngronggo, Kota Kediri, memberikan kuasa kepada Mesakh Kusdianto, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Dusun Karang Dowo Rt.002 Rw.002, Desa Pehwetan, Kecamatan Papar, Kabupaten Kediri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2016, disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Mokhamad Nakhrowi, S.E.**, laki-laki, tanggal lahir 15 November 1978, bertempat tinggal di Jalan Bromo Nomor 1 A, RT.004 RW.007, Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kota Malang, memberikan kuasa kepada Ahmad Rifai, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Bagawanta Bhari Nomor 99, Desa Sukorejo, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2016, disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 9 Putusan Nomor 886/PDT/2016/PT SBY



Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Tergugat;**

3. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kanwil DJKN Jawa Timur cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang yang berkedudukan di Jalan Supriyadi Nomor 157, memberikan kuasa kepada Drs. Irawan, M.M., Gatit Wilujeng Subandijah, S.H., Khoirul Muslihah S.H., Hilda Nurhayati, S.E., Retno Sri Astuti, S.H., Iis Saiful Arifin, S.H., M.Hum., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

4. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Republik Indonesia cq BPN RI cq Kanwil BPN Jatim cq Kepala Kantor Pertanahan / BPN Kota Kediri berkedudukan di Jalan Mayor Bismo Nomor 25, Kota Kediri, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 5 Januari 2017 Nomor 886/PEN.PDT/2016/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Kediri tanggal 7 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Kdr, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Pebruari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 19 Pebruari 2016 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Kdr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah: sebidang tanah & bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1251, seluas 337 m² atas nama Esti

Halaman 2 dari 9 Putusan Nomor 886/PDT/2016/PT SBY



- Septianingrum, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 28/LBY/2000 tanggal 12-06-2000, yang terletak di Desa Lirboyo, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri; (**untuk selanjutnya disebut sebagai “Obyek Sengketa”**).
- 2) Bahwa Obyek Sengketa tersebut di atas oleh Penggugat diagunkan pada Tergugat I sebagai persyaratan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan / kredit mikro sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
 - 3) Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2013, Tergugat I telah melelang Obyek Sengketa dengan perantaraan Turut Tergugat I sesuai Risalah Lelang Nomor: 1469/2013 tanggal 30 Oktober 2013 (sumber : Relas Panggilan Aanmaning Perkara No. 2/Pdt./Eks./2016/PN.Kdr. tanggal 16 Pebruari 2016). Bahwa proses pelelangan yang dilakukan Tergugat I di Kantor Turut Tergugat I tidak memenuhi **“asas keadilan”** dalam pelelangan, hal ini terbukti dengan Nilai Limit Obyek Sengketa ditetapkan sepihak oleh Tergugat I senilai Rp.200.000.000,- (Dua ratus Juta Rupiah) atau nilai limit / harga yang tidak wajar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan karena terpaut jauh dari harga pasaran Obyek Sengketa pada umumnya dilingkungan perkotaan;
 - 4) Bahwa mengenai Nilai Limit yang ditetapkan sepihak dari kreditur (Tergugat I) saja tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Tergugat I telah melanggar hak Pemilik Barang (Penggugat) dengan harga yang tidak objektif dan tidak realistis / terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum Penjual (Tergugat I) untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat (Perbuatan Melawan Hukum). Oleh karena itu Lelang tanggal 30 Oktober 2013 merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
 - 5) Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas sangat beralasan Risalah Lelang Nomor: 1469/2013 tanggal 30 Oktober 2013 patut dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Sah / Batal Demi Hukum. Demikian juga Tergugat II selaku Pemenang Lelang patut dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik, karena membeli barang dengan harga yang tidak wajar dalam suatu pelelangan yang dilakukan secara melawan hukum.
 - 6) Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat teruraikan di atas, maka terbukti perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 886/PDT/2016/PT SBY



Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa: “*Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.*”

Terdapat 4 unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum:

1. Perbuatan melawan hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan; dan
4. Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, S.H., Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI Tahun 1991 halaman 121).

- 7) Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu:

Kerugian Material:

Biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mendapatkan bimbingan dan pembinaan hukum perlindungan konsumen dari LPKSM



INPROF (terakreditasi) cq BAMBANG SUGENG IRIANTO senilai Rp.6.000,-
(Enam Ribu Rupiah) sebagai biaya pengganti materai;

Kerugian Immaterial:

Bahwa dengan adanya Pengumuman Lelang di koran dan Aanmaning/Tegoran yang dilakukan oleh Para Tergugat, telah menimbulkan rasa malu, dan telah mencemarkan nama baik serta martabat Penggugat, yang tidak dapat diganti dengan berapapun besarnya harta, namun cukup diganti dengan uang tunai sejumlah Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).

Sehingga total kerugian Penggugat yang wajib dibayar Para Tergugat secara tunai baik sendiri-sendiri ataupun tanggung renteng kepada Penggugat setelah Putusan ini adalah senilai Rp.1.000.006.000,- (Satu Miliar Enam Ribu Rupiah).

- 8) Bahwa sangat beralasan Ketua Pengadilan Negeri Kediri cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menangguhkan Eksekusi terhadap Obyek Sengketa sebelum Gugatan ini Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap;
- 9) Bahwa, agar Obyek Sengketa tidak beralih atau berpindah tangan kepada pihak lain lagi, maka sangat beralasan Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat II dan/atau Pihak Lain yang menguasai tanda bukti hak SHM No.1251 (Obyek Sengketa) untuk tidak memindahtangankan (Balik Nama) terhadap Obyek Sengketa sebelum Gugatan ini Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri agar dapat menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1) Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3) Menyatakan Lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Obyek Sengketa tanggal 30 Oktober 2013 di Kantor Turut Tergugat I, adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- 4) Menyatakan Risalah Lelang Nomor : 1469/2013 tanggal 30 Oktober 2013 Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum;



- 5) Menyatakan Tergugat II sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik;
- 6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian material Penggugat senilai Rp.6.000,- (Enam Ribu Rupiah) secara tunai baik sendiri-sendiri ataupun tanggung renteng kepada Penggugat setelah Putusan ini;
- 7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial Penggugat senilai Rp.1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) secara tunai baik sendiri-sendiri ataupun tanggung renteng kepada Penggugat setelah Putusan ini;
- 8) Menanggihkan Eksekusi terhadap Obyek Sengketa sampai dengan Gugatan ini Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap;
- 9) Memerintahkan kepada Tergugat II, Turut Tergugat dan/atau Pihak Lain yang menguasai tanda bukti hak SHM No.1251 (Obyek Sengketa) untuk tidak memindahtangankan (Balik Nama) terhadap Obyek Sengketa sebelum Gugatan ini Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap;
- 10) Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan/atau Pihak Lain yang menguasai tanda bukti hak SHM No.1251 agar tunduk pada Putusan ini;
- 11) Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara; Atau apabila Pengadilan Negeri Kota Kediri berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah menjatuhkan putusan tanggal 7 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Kdr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.479.000,- (dua juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Risalah pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kediri masing-masing tanggal 16 September 2016 dan tanggal 4 Oktober 2016, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan



relas tentang isi putusan Pengadilan kepada Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

2. Risalah Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 20 September 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 7 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Kdr, tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kediri, menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 29 September 2016 dan tanggal 12 Oktober 2016 kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tertanggal 5 Januari 2017 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 5 Januari 2017;
5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kediri, yang menerangkan masing-masing pihak, pada tanggal 4 Oktober 2016, tanggal 7 Oktober 2016 dan tanggal 19 Oktober 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, ternyata tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 7 September 2016



Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Kdr 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 diambil alih 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 Kediri tanggal 7 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Kdr, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

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

Memperhatikan Pasal dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 7 September 2016 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN Kdr, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Senin** tanggal **20 Pebruari 2017** oleh kami : **Asli Ginting, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Hakim Ketua Majelis, **H. Suryanto, S.H.,M.Hum.** dan **H. M. Tarid Palimari, S.H.,M.H.** selaku Anggota Hakim Majelis Pengadilan Tinggi tersebut, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **23 Pebruari 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu **Laode Siramu, S.H.**



Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara
maupun kuasanya.-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

H. Suryanto, S.H.,M.Hum.

Asli Ginting, S.H.,M.H.

ttd

H. M. Tarid Palimari, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Laode Siramu, S.H.

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-



Untuk salinan yang sama bunyinya
dengan aslinya oleh
Panitera,

H.Joni Effendi ,S.H., M.H.
Nip.19610426 198402 1 001.



Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya oleh
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H.JOKO SABAR ,SH.
Nip.040 028 213.-

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya oleh
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H.JOKO SABAR ,SH.
Nip.040 028 213.-

Halaman 11 dari 9 Putusan Nomor 886/PDT/2016/PT SBY