



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. WILLI ARDIANSYAH BACHTIAR**, lahir di Jember 20 Oktober 1979, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Gajah Mada 92 Lingk Patimura RT.001/RW.007 Jember Kidul Kaliwates, Kabupaten Jember, disebut Penggugat I;
- 2. BACTIAR EFFENDI**, lahir di Jember 24 Juli 1946, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Gajah Mada 92 Lingk Patimura RT.001/RW.007 Jember Kidul Kaliwates, Kabupaten Jember, disebut Penggugat II;
- 3. BAMBANG IRAWAN**, lahir di Jember 31 Desember 1948, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Gajah Mada 92 Lingk Patimura RT.001/RW.007 Jember Kidul Kaliwates, Kabupaten Jember, disebut Penggugat III;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rhony B.S.P. Hamsah, S.H., Nurtin Tarigan S.H., M.H., Dr. Abadi Sanosra, S.E., S.H., M.M., M.Si., dan Johannes Sigid Dwiartono, S.H. kesemuanya advokat di Kantor Hukum RHONY B.S.P HAMSAH, S.H. Advocates and Legal Consultants beralamat kantor di Jalan Mawar nomor: 75, Kabupaten Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Pebruari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 90/Pendaft/Pdt/2024 tanggal 21 Pebruari 2024 selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

MELAWAN

- 1. KOPERASI SERBA USAHA (KSU) PURI NIAGA**, yang berkedudukan di Jalan Gajah Mada No. 80 A Jember, Disebut Tergugat I;
- dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Zainudin, S.H. advokat yang beralamat kantor di Jl. Gajah Mada No.80 Kaliwates Jember

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 1 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 117/Pendaft/Pdt/2024 tanggal 5 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan R.I Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Jawa Timur Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember**, yang berkedudukan di Jl. Slamet Riadi No. 344 A Jember, Disebut Tergugat II;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Nendro, Dedy Sasongko, S.E, Sri Wahyuningsih dan Ghalang Alieftanza Hubirahman, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-158/MK.6/KN.7/2024 tanggal 29 Pebruari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 125/Pendaft/Pdt/2024 tanggal 14 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. AJENG PUTRI PAMUNGKAS ARTHADAYA, S.E. binti TOTO.S. ARTHADAYA, S.H. MBA.**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada No. 92 Lingkungan Patimura, R.001/RW.007, Kelurahan Jember kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember. Sekarang beralamat di Letjen Suprpto XVIII/36 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, disebut **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanpa tanggal yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 20 Februari 2024 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1.- Bahwa Penggugat I dan Turut Tergugat dahulu suami istri, sebagai Debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I / Koperasi Serba Usaha (KSU) Puri Niaga Jember ;
- 2.Bahwa, Penggugat II dan Penggugat III adalah sebagai pemilik atas *"sebidang tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember setempat dikenal dengan Jalan*

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 2 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Gajah Mada No. 92 Jember, sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 6769/Kelurahan Jember Kidul, Surat Ukur Tanggal: 28-01-2013 Nomor: 00002/Jember Kidul 2013, seluas:114 M2, atas nama : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan”, dan sebagai penjamin atas hutang Penggugat I dan Turut Tergugat ;*

3.-----Bahwa Tergugat I / KOPERASI SERBA USAHA (KSU) PURI NIAGA-JEMBER, adalah badan hukum berbentuk Koperasi sebagai Kreditur, telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat I dan Turut Tergugat sebagai debitur (dalam hubungan hukum tentang hutang piutang), sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 130 tanggal 22-2-2013, Perjanjian Kredit Nomor : 15 tanggal 04-4-2014, Jo Perubahan Perjanjian Kredit / Addendum Nomor : 9 tanggal 08-1-2015 dan terakhir bertalian dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit / Addendum Nomor : 8 tanggal 07-01-2016, kesemuanya dibuat dihadapan Elly Herawaty Soetedjo, S.H. Notaris di Jember. Jo : Perubahan Perjanjian Kredit/Addendum Nomor : 8 tanggal 6 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Agung Kuncoro, S.H., Notaris di Jember ;

Bahwa, Koperasi adalah badan hukum dari anggota dan untuk anggota, namun Penggugat I bukan sebagai anggota KSU Puri Niaga, karena sejak Penggugat I menjadi Debitur Tahun 2013 tidak pernah melakukan pembayaran simpanan pokok dan simpanan wajib, dan juga tidak pernah mendapat undangan RAT serta tidak pernah menerima SHU ;

4. Bahwa, Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jember, sebagai lembaga pelaksana lelang atas barang jaminan/agunan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6769/Kelurahan Jember Kidul, Surat Ukur Tanggal : 28-01-2013 Nomor : 00002/Jember Kidul 2013, seluas : 114 M2, atas nama : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan ;

Bahwa, gugatan Para Penggugat didasarkan kepada 3 (tiga) alasan hukum, dengan uraian sebagai berikut :

A. JUMLAH HUTANG BELUM PASTI

B. NILAI LIMIT TIDAK SESUAI/DIBAWAH HARGA PASAR

C. TERGUGAT I MELANGGAR UNDANG-UNDANG & AZAS-AZAS KOPERASI:  
URAIAN :

A. JUMLAH HUTANG BELUM PASTI

1. Fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I selaku kreditur kepada Penggugat I dan Turut Tergugat adalah sebagai berikut :

1.1 Pertama : Fasilitas Kredit/hutang Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah) realisasi tanggal 22-2-2013, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 130 tanggal 22-2-2013 sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 3 dari 46.



puluh juta rupiah) dibuat dihadapan Elly Herawaty Soetedjo, S.H., Notaris di Jember. dengan agunan: Sertipikat Hak Milik Nomor : 5431/Kelurahan Jember Kidul, seluas : 114 M2, atas nama/milik : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan” (Penggugat II dan Penggugat III);

- 1.2 Kedua : Fasilitas Kredit/hutang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) realisasi tanggal 04-04-2014, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 4-4-2014, dibuat dihadapan Elly Herawaty Soetedjo, S.H., Notaris di Jember, dengan jaminan/agunan : Sertipikat Hak Milik Nomor : 6769/ Kelurahan Jember Kidul, Surat Ukur : 28-01-2013 Nomor : 00002/ Jember Kidul 2013, seluas : 114 M2, atas nama/milik : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan” (Penggugat II dan Penggugat III) ; Bahwa, pada tanggal 04-04-2014 kredit (hutang) sejumlah Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) tersebut dibuat baru Perjanjian Kredit nomor 15, dengan menambah Plafon kredit, dengan perincian biaya administrasi/ provisi ,tunggakan bunga dan denda dimasukkan menjadi hutang pokok, dengan uraian sebagai berikut :

Pelunasan : Rp. 70.298.000,-

Adminitrasi/provisi : Rp. 8.000.000,-

Ditambah/terima uang tunai : Rp. 321.702.000,-

Jadi total kredit/hutang menjadi sejumlah Rp. 400.000.000,-

Bahwa, usaha/pekerjaan Penggugat I sebagai kontraktor mulai mengalami kemunduran, mengakibatkan kredit Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) mulai macet / kesulitan untuk membayar bunga dan pokoknya ;

- 1.3. Ketiga : Fasilitas Kredit/hutang Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) realisasi tanggal 08-1-2015, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 08-1-2015, dibuat dihadapan Elly Herawaty Soetedjo, S.H., Notaris di Jember.

Bahwa, kredit/hutang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) belum jatuh tempo, namun karena mengalami kemacetan (tunggakan bunga dan denda), atas inisiatif Tergugat, selanjutnya kredit/hutang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut pada tanggal 08-1-2015, dibuat addendum nomor 9, dengan perincian tunggakan bunga dan denda dimasukkan menjadi hutang pokok, dan menambah plafon kredit, dengan uraian sebagai berikut :

Pelunasan : Rp. 477.800.000,-

Administrasi/provisi : Rp. 13.000.000,-

Ditambah/terima uang tunai : Rp. 159.200.000,-



Total kredit/hutang menjadi sejumlah -----Rp. 650.000.000,-

Keterangan :

Jadi Kredit/hutang Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah pelunasan/tunggakan bunga dan denda Rp. 477.800.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah); biaya Administrasi/provisi Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) serta tambahan plafon kredit/uang tunai Rp. 159.388.000,- (seratus lima puluh Sembilan juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), menjadi total kredit/hutang sejumlah Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

- 1.4. Keempat : Fasilitas Kredit/hutang Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) realisasi tanggal 07-01-2016, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 07-01-2016 dibuat dihadapan ELLY HERAWATY SOETEDJO, S.H., Notaris di Jember.

Bahwa, kredit/hutang Rp. 650.000.000, (enam ratus lima puluh juta rupiah) belum jatuh tempo, namun karena mengalami kemacetan (tunggakan bunga dan denda), selanjutnya kredit tersebut pada tanggal 07-01-2016, dibuat addendum nomor 8, dengan perincian tunggakan bunga dan denda dimasukkan menjadi hutang pokok, dan dengan menambah plafon kredit, dengan uraian sebagai berikut :

Pelunasan	: Rp. 840.000.000,-
Adminintrasi/provisi	: Rp. 19.000.000,-
Ditambah/terima uang tunai	: Rp. 91.000.000,-
Total kredit/hutang menjadi sejumlah-----	Rp. 950.000.000,-

Keterangan :

Jadi Kredit/hutang Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ditambah pelunasan/tunggakan bunga dan denda Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta rupiah) ditambah Administrasi/provisi Rp.19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) ditambah plafon uang tunai Rp.91.000.000,- (Sembilan puluh satu juta rupiah) menjadi total kredit/hutang Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

- 1.5. Kelima : Fasilitas Kredit/hutang Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) realisasi tanggal 7-7-2017. tertera dalam Perubahan Perjanjian Kredit (Addendum) No. 8 tanggal 06-01-2017 yang dibuat dihadapan Notaris : Agung Kuncoro, .S.H., Notaris di Jember.

Bahwa, kredit/hutang Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) belum jatuh tempo, karena mengalami kemacetan (tunggakan

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 5 dari 46.





bunga dan denda), selanjutnya kredit/hutang Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) tersebut pada tanggal 7-7-2017, dibuat addendum, dengan perincian tunggakan bunga dan denda dimasukkan menjadi pokok hutang, dengan menambah plafon kredit, dengan uraian sebagai berikut : ---

Pelunasan	: Rp. 1.180.200.000,-
Adminintrasi/provisi	: Rp. 25.000.000,-
Ditambah/terima uang tunai	: Rp. 44.000.000,-
Total hutang menjadi sejumlah-----	Rp. 1.250.000.000,-
No. Kredit	: 2216
Atas nama	: Willy Ardiansyah
Plafon awal	: Rp.1.250.000.000,-
Jangka waktu	: 12 bulan (efektif)
Tgl realisasi	: 06 Januari 2017
Jatuh Tempo	: 06 Januari 2018

**Keterangan :**

Jadi Kredit/hutang Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah pelunasan/tunggakan bunga dan denda Rp.1.180.200.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah) ditambah Administrasi/provisi Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ditambah Plafon kredit/uang tunai Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah) menjadi total kredit/ hutang Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

Catatan : Perincian kredit hutang tersebut diatas dibuat oleh Tergugat I dengan tulisan tangan yang nanti akan diajukan saat pembuktian.

Jadi berdasarkan uraian diatas, maka telah terungkap fakta, bahwa sejak Fasilitas Kredit/hutang yang kedua Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang realisasi pada tanggal 04-04-2014, kredit tersebut telah bermasalah (macet), akan tetapi Tergugat I selaku kreditur sebelum kredit jatuh tempo, selalu mengadakan/membuat addendum dengan Penggugat I dengan memasukkan tunggakan bunga, denda, administrasi/provisi menjadi pokok hutang dan setiap kali diadakan addendum, Tergugat I selalu menambahkan pokok hutang dengan memberikan uang kontan (tunai), mulai dari fasilitas Kredit, kedua ; ketiga ; keempat dan kelima ;



Jadi Jumlah uang yang diterima oleh Penggugat I, mulai dari fasilitas Kredit pertama, kedua ; ketiga ; keempat dan kelima, adalah sebagai berikut :

➤ poin 1.1 : Terima uang tunai	Rp.
150.000.000,-	
➤ poin 1.2 : Ditambah/terima uang tunai	Rp.
321.702.000,-	
➤ poin 1.3 : Ditambah/terima uang tunai	Rp.
159.200.000,-	
➤ poin 1.4 : Ditambah/terima uang tunai	Rp.
91.000.000,-	
➤ poin 1.5 : Ditambah/terima uang tunai	Rp.
44.000.000,-	

Total uang yang diterima Penggugat I Rp. 765.902.000,-

Sedangkan selebihnya merupakan tunggakan bunga, denda dan biaya adminintrasi/ provisi, yang dimasukkan menjadi pokok hutang, sehingga total/jumlah hutang adalah Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian, maka Perubahan Perjanjian Kredit No. 9 tanggal 8 Januari 2015, Perubahan Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 7 Januari 2016 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 6 Januari 2017 adalah cacat hukum dan tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

2. Bahwa, tunggakan bunga, denda dan administrasi yang dimasukkan menjadi

hutang pokok, dapat dilihat pada uraian diatas pada poin 1 yaitu :

➤ Poin 1.2 : Pelunasan	Rp.
70.298.000,- ;	
➤ Poin 1.3 : Pelunasan	Rp.
477.800.000,- ;	
➤ Poin 1.4 : Pelunasan	Rp.
840.000.000,- ;	
➤ Poin 1.5 : Pelunasan	Rp.
1.180.200.000,-.	

Padahal Penggugat I dan Turut Tergugat selaku Debitur tidak pernah melakukan pelunasan kredit dengan uang kontan/tunai, tetapi selalu memperpanjang kredit atas inisiatif Tergugat I/Kreditur/KSU Puri Niaga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah macet, dengan addendum, dengan perincian : tunggakan bunga dan denda, Provisi dimasukkan menjadi hutang pokok, begitu seterusnya sampai dengan Kredit mencapai sejumlah total Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Catatan : bahwa, dalam poin 1.5 : Pelunasan Rp. 1.180.200.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah), apabila Debitur mempunyai uang kontan sejumlah 1.180.200.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah), tidak akan melakukan pelunasan sejumlah Rp. 1.180.200.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah), untuk mendapatkan Kredit sejumlah Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Hal ini merupakan fakta, bahwa tunggakan bunga dan denda, Provisi dimasukkan menjadi hutang pokok, dengan menambah plafon kredit Rp. 44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah);

3.-----Bahwa Tergugat I tidak transparansi dalam menghitung jumlah hutang menyebabkan tidak ada kepastian jumlah utang dan jadi membengkak hutang;

4.-----Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2017 Penggugat II dan Penggugat III selaku

pemilik agunan telah beritikad baik untuk menyelesaikan hutang tersebut, dengan mengirim surat kepada Tergugat I : Perihal Permohonan Keringanan Hutang Sdr. Willy Ardiansyah (Penggugat I dan Turut Tergugat), dengan respon dari Tergugat, yaitu :

1.- KSU Puri Niaga berkenan memberikan informasi atas rincian hutang, bunga dan data-data kredit Sdr. Willy Ardiansyah ;

2.-----KSU. Puri Niaga berkenan penghapusan bunga dan denda ;

5.-----Bahwa sebagai itikad baik dari Penggugat II dan Penggugat III untuk menyelesaikan hutang tersebut, pada tanggal 18 Oktober 2017 Penggugat III mentransfer uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke Rekening No.3123002049 a/n. BPR Bapuri atas permintaan Tergugat I dan nomor rekening tersebut diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat III (jadi transfer bukan ke rekening KSU Puri Niaga), maka hutang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah), sehingga sisa hutang seharusnya menjadi Rp. 750.000.000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

6.-----Bahwa, tanggal 03 Januari 2018, Tergugat I mengirim surat No. 001/Kop.PN./ Jbr/ 18 kepada Penggugat I yang tembusannya kepada

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 8 dari 46.





Penggugat II dan Penggugat III, Perihal : Surat Pemberitahuan, yang isinya tentang data kredit:

No. Kredit : 2216  
Atas nama : Willy Ardiansyah  
Plapon awal : Rp.1.250.000.000,-  
Jangka waktu : 12 bulan (efektif)  
Tgl realisasi : 06 Januari 2017  
Jatuh Tempo : 06 Januari 2018

Jadi walaupun Penggugat III telah melakukan pembayaran uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017, namun jumlah kredit tersebut masih tetap (tidak berubah) ; yaitu sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

7.- Bahwa, selanjutnya pada tanggal 14 September 2020, Tergugat I mengirim surat No.55/Kop.PN./Jbr/20 kepada Penggugat I tembusannya kepada Penggugat II dan Penggugat III, Perihal : Somasi I, yang intinya : fasilitas kredit : Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan sisa baki debit Rp. 952.500.000,- (Sembilan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar kepada Tergugat I.

Bahwa, uang yang ditransfer Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) oleh Penggugat III sebagai pembayaran hutang tidak dimasukkan/ diperhitungkan sebagai pengurangan hutang ;

Bahwa, seharusnya hutang : Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangkan dengan uang ditransfer Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017, Maka sisa hutang adalah Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus limapuluh juta rupiah) bukan Rp. 952.500.000,- (Sembilan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) atau dengan kata lain Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) - Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 750.000.000,- ( tujuh ratus limapuluh juta rupiah) , bukan Rp. 952.500.000,- (Sembilan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa pembayaran Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) hanya dimasukkan sebagai pengurangan hutang hanya sebesar Rp. 297.500.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yaitu : hutang Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp. 297.500.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 952.500.000,-(sembilan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Jadi seharusnya sisa hutang adalah Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangkan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) = Rp.750.000.000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) - bukan sebesar Rp. 952.500.000,- (sembilan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan demikian, maka jumlah hutang Debitur belum jelas dan belum pasti, karena penghitungan jumlah hutang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I/ KSU Puri Niaga tanpa dasar penghitungan yang jelas, sehingga masih ada perbedaan/perselisihan jumlah hutang, maka untuk menentukan perbedaan jumlah hutang tersebut haruslah diselesaikan melalui gugatan melalui Pengadilan untuk kepastian jumlahnya. Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 2903 K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001. Sehingga lelang atas barang jaminan/agunan : Sertipikat Hak Milik Nomor : 5431/Kelurahan Jember Kidul, seluas : 114 M2, atas nama/milik : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan adalah cacat hukum dan tidak sah dan batal demi hukum ;

## B. NILAI LIMIT TIDAK SESUAI /DIBAWAH HARGA PASAR

1. Bahwa, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 44 menyebutkan :

(1) Penjual Menetapkan Nilai Limit, Berdasarkan :

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

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

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

2. Bahwa, ada 3 (tiga) nilai limit atas barang jaminan/agunan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6769/ Kelurahan Jember Kidul, Surat Ukur : 28-01-2013 Nomor: 00002/ Jember Kidul 2013, seluas : 114 M2, atas nama/milik : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan" yaitu :

a.-----Tahun 2017, Nilai Limit : Rp. 2.366.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh enam juta rupiah).

Bahwa, pada tahun 2017 Para Penggugat telah meminta jasa Penilai : Aditya Iskandar & Rekan, Kantor Jasa Penilai Publik No. Ijin 2.08.0003,

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 10 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Cabang Surabaya, Perum. Puri Citra Rungkut Blok E No. 17  
Surabaya, dengan Resum Penilaian :

➤ Berdasarkan IMB

Tempat Usaha : 200,00 x Rp. 11.830.000 = Rp. 2.366.000.000,-

Nilai Pasar ----- = Rp. 2.366.000.000,-

➤ Berdasarkan Fisik

Tempat Usaha : 178,00 x Rp. 11.830.000 = Rp.

2.105.740.000,-

Nilai Pasar----- = Rp.

2.105.740.000,-

b.- Tahun 2021 Nilai Limit Rp.1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Bahwa, pada tahun 2021 Tergugat I mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL-Jember, yang lelangnya akan dilaksanakan pada tanggal 24 Mei 2021, namun lelang tidak jadi terlaksana, karena dibatalkan sendiri oleh Tergugat I (beberapa hari sebelum lelang dilaksanakan);

Bahwa, berdasarkan pengumuman lelang yang diumumkan pada tanggal 7 Mei 2021 melalui Surat Kabar Memorandum, telah ditetapkan limit (harga lelang jaminan) senilai Rp.1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;

c.- Tahun 2024 Nilai Limit Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah).

Bahwa, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Lelang KPKNL Jember, yang lelangnya akan dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024;

Bahwa, berdasarkan pengumuman lelang yang diumumkan pada tanggal 03 Januari 2024 melalui Surat Kabar Radar Jember, telah ditetapkan limit/harga limit lelang Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) ;

Dengan demikian, maka lelang pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 dengan harga limit lelang Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) terlalu rendah dan tidak sesuai dengan harga obyek dipasaran, sehingga kreditur/Tergugat I telah melanggar prosedur lelang karena proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak memenuhi standar aturan dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan, karena ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) ;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 11 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, sehingga dapat lebih menjamin tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang ;

Bahwa, dalam hal asas kepatutan, nilai limit yang dibuat oleh penilai yang dijadikan nilai terhadap penjualan lelang jauh dari harga normal atau harga pasar, sehingga merugikan hak pemilik barang jaminan yang akan dilelang. Dalam hal kepatutan pemberian nilai limit oleh penilai seharusnya tunduk kepada peraturan yang sesuai dengan harga pasar yang menjadi bagian dari perlindungan hukum si pemilik barang atau debitur, karena prinsip hukum jaminan (Hak Tanggungan) pelelangan dilakukan tidak boleh merugikan debitur, bahkan Negara pun akan dirugikan dari sisi Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya perolehan hak tanah bangunan BPHTB ;

Penentuan nilai limit cenderung berpotensi tidak objektif sehingga bertentangan dengan asas keadilan dalam lelang. Dengan demikian proses lelang tersebut telah tepat dikatakan bersifat melawan hukum (*Onrechtmatige daad*).

Bahwa, dari fakta-fakta diatas, menjadi jelas bahwa proses/ prosedur lelang atas hak tanggungan tersebut, yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 dengan harga limit lelang Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) atas permohonan Tergugat I, jelas melanggar asas-asas lelang yang baik, khususnya asas keadilan, akibatnya proses lelang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati, karena dilakukan dengan itikad tidak baik, sehingga proses lelang tersebut cacat hukum dan tidak sah dan dinyatakan batal ;

### 3.-----TENTANG PENGUMUMAN LELANG

Bahwa, lelang diumumkan oleh Tergugat I pada tanggal 03 Januari 2024 melalui Surat Kabar Radar Jember, untuk Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 ;

Bahwa, atas pengumuman lelang tersebut diatas, Para Penggugat melalui kuasa hukum, telah mengumumkan bantahan/tanggapan melalui surat kabar radar jember dengan Judul : "Pengumuman Penting Bantahan dan Tanggapan atas Rencana Pelaksanaan Lelang Tgl. 17 Januari 2024" yang isinya :

➤ "Obyek lelang eksekusi hak tanggungan masih dalam status sengketa di Mahkamah Agung R.I. Jakarta";

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 12 dari 46.

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



➤ Bagi setiap orang/siapapun yang niatnya mengikuti pelaksanaan lelang tersebut, agar membatalkan niatnya, untuk menghindari tuntutan hukum dikemudian hari”;

Dengan tujuan agar masyarakat mengetahui dan bagi yang berminat ikut lelang membatalkan niatnya, untuk menghindari gugatan dari Para Penggugat, dan bagi subyek hukum/peserta yang mengikuti lelang dan menjadi pemenang/pembeli lelang, dapat dikategorikan sebagai pembeli yang ber-iktikad tidak baik, yang tidak mendapat perlindungan hukum ;

4.---Bahwa, disamping membuat pengumuman bantahan/tanggapan tersebut diatas, Para Penggugat juga telah mengirim surat kepada : 1. Yth. Kepala Kantor KPKNL Jember (Tergugat I) dan 2. Yth. Ketua Koperasi Serba Usaha Puri Niaga (Tergugat II), yang intinya “Keberatan atas pelaksanaan lelang tanggal 17 Januari 2024 karena obyek lelang masih dalam status sengketa di Mahkamah Agung R.I. Jakarta, agar dibatalkan/ditunda”;

Berdasarkan uraian diatas, maka perbuatan Tergugat I sebagai pemohon lelang dan perbuatan Tergugat II sebagai pelaksanaan lelang atas barang jaminan/agunan, dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), karena bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang sangat merugikan bagi Para Penggugat ;

C.-----TERGUGAT I MELANGGAR UNDANG-UNDANG & AZAS-AZAS KOPERASI

1.-----Bahwa, berdasarkan Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1995 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi, yang berbunyi : *“Untuk terciptanya usaha simpan pinjam yang sehat, Menteri menetapkan ketentuan tentang prinsip kesehatan dan prinsip kehati-hatian usaha koperasi”* jo Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia No. 19/Per/M.KUKM/XI/2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi pasal 19 ayat (2) *“Pelaksanaan pemberian pinjaman koperasi harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas pemberian pinjaman yang sehat sehingga memberikan kemanfaatan bagi koperasi dan anggotanya”*. Jo pasal 19 ayat (3) *“Sebelum memberikan pinjaman, koperasi harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari peminjam”*.

2.-----Bahwa dengan demikian, Koperasi Serba Usaha (KSU) Puri Niaga/Tergugat I secara jelas dan tegas telah menyimpangi Tujuan Koperasi

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 13 dari 46.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pasal 3 Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, yang berbunyi “Koperasi bertujuan memajukan kesejahteraan anggota khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945”. karena dalam prakteknya Tergugat I mempersulit perekonomian masyarakat khususnya perekonomian Para Penggugat dan mengambil keuntungan yang sangat besar dari bunga pinjaman yang diberikan kepada debitur, dengan prosedur yang bertentangan dengan hukum, etika dan kaidah-kaidah yang berlaku pada masyarakat. Justru membuat masyarakat terjerat dengan beban hutang yang berlipat ganda, kemudian melelnag barang jaminan/agunan dengan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah (dibawah harga pasar), sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat ;

3.---Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka KSU Puri Niaga/Tergugat I tidak melakukan fungsinya sebagai Koperasi yang mempunyai azas : “dari anggota untuk anggota”, dan telah melakukan pelanggaran terhadap undang-undang Koperasi dan peraturan yang terkait (Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian). Dengan demikian Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan uraian dibawah ini, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

4.----Bahwa, dari fakta-fakta diatas, maka proses/ prosedur lelang atas hak tanggungan tersebut, yang dilaksanakan hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 dengan harga limit lelang Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah), dilakukan dengan itikad tidak baik, yang merugikan Para Penggugat, sehingga lelang cacat hukum dan tidak sah, karenanya risalah lelang terbit dinyatakan tidak mengikat atas objek lelang/barang jaminan/agunan, oleh karenanya seluruh surat-surat yang muncul sebagai akibat adanya risalah lelang, menjadi tidak sah/mengikat atas objek lelang/barang jaminan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember melalui Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 14 dari 46.

#### 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

- 1.-----Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.-----Menyatakan jumlah hutang Para Penggugat belum pasti;
- 3.- Menyatakan Perubahan Perjanjian Kredit No 9 Tanggal 8 Januari 2015, Perubahan Perjanjian Kredit no 8 Tanggal 7 Januari 2016 dan Perubahan Perjanjian Kredit No 8 Tanggal 6 Januari 2017 cacat hukum dan tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 4.-----Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5.- Menyatakan permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II atas barang jaminan/agunan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6769/Kelurahan Jember Kidul, Surat Ukur Tanggal : 28-01-2013 Nomor : 00002/Jember Kidul 2013, seluas : 114 M2, atas nama : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan” cacat hukum dan tidak sah;
- 6.Menyatakan tidak sah Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember atas obyek lelang : tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6769/Kelurahan Jember Kidul, Surat Ukur Tanggal : 28-01-2013 Nomor : 00002/Jember Kidul 2013, seluas : 114 M2, atas nama : Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan ;
- 7.----Menyatakan segala surat-surat atau surat pemilikan hak yang muncul akibat timbulnya risalah lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember adalah cacat hukum dan tidak mengikat atas barang jaminan;
- 8.-----Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
- 9.-----Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara.

Atau

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para Penggugat hadir kuasanya Rhony B.S.P. Hamsah, S.H, Nurtin Tarigan S.H., M.H., Dr. Abadi Sanosra, S.E., S.H., M.M., M.Si., dan Johannes Sigid Dwiartono, S.H. kesemuanya advokat di Kantor Hukum RHONY B.S.P HAMSAH, S.H. Advocates and Legal Consultants beralamat kantor di Jalan Mawar nomor: 75, Kabupaten Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Pebruari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 90/Pendaft/Pdt/2024 tanggal 21 Pebruari 2024, Tergugat I hadir kuasanya Muhammad Zainudin, S.H. advokat yang beralamat kantor di Jl. Gajah Mada No.80 Kaliwates Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 15 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 117/Pendaft/Pdt/2024 tanggal 5 Maret 2024, , Tergugat II hadir kuasanya Wahyu Nendro, Dedy Sasongko, S.E, Sri Wahyuningsih dan Ghalang Alieftanza Hubirahman, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-158/MK.6/KN.7/2024 tanggal 29 Pebruari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 125/Pendaft/Pdt/2024 tanggal 14 Maret 2024 sedangkan Turut Tergugat tidak menghadiri persidangan atau menyuruh siapapun untuk mewakilinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. DESBERTUA NAIBAHU, SH., MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya Mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi.

1. Eksepsi *Ne bis In Idem*.

Bahwa perkara ini sama denga perkara yang sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jember sampai dengan Kasasi dan sudah diputus oleh Mahkamah Agung, yaitu dalam perkara nomor :

1.1 Perkara Nomor : 3616 K/PDT/2023 Jo. Nomor : 47/Bth/2021/PN.Jmr. sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 29 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Bachtiar Effendi, 2. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

1.2 Perkara Nomor : 3469 K/PDT/2023. Jo. No.103/Pdt.G/2021/PN.Jmr sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 13 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 16 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. Willi Ardiansyah Bachtiar, 2. Bachtiar Effendi, 3. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

## 2. Eksepsi *Obscuur libel*.

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr tidak terang atau isinya gelap hal itu terlihat adanya kontradiktif antara posita dan petitum gugatan. Dalam posita penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi dasar gugatan adalah Perjanjian Kredit tetapi dalam Petitum permintaan Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Proses lelang tidak sah. Dari sini terlihat ambiguitas dalam gugatan Penggugat sehingga dalam gugatan penggugat tersebut tidak jelas/ gugatan kabur karena adanya 3 hal yang mempunyai perbedaan secara prinsip dan implikasi hukumnya secara serta merta juga berbeda, yang pertama apakah dalam gugatan Penggugat yang menjadi dasar adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit, yang kedua tentang Perbuatan Melawan Hukum atau yang ketiga Bantahan Terhadap Pelaksanaan Lelang.

## 3. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*.

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit pada Tergugat I sudah ada Pemenang lelang sebagaimana lelang yang sudah dilaksanakan pada tanggal 17 Januari 2024.

## B. Dalam Pokok Perkara.

Bahwa melalui jawaban ini Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang didasarkan pada 3 (tiga) alasan hukum, yaitu :

1. Jawaban terhadap dalil gugatan Penggugat pada Huruf A tentang Jumlah Hutang Belum Pasti, Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I Terikat Perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam perjanjian kredit yang pertama Perjanjian Kredit Nomor 130 tanggal 22-2-2013 dibuat di hadapan Elly Herawati, S.H Notaris di Jember, Perjanjian Kredit yang kedua berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 4-4-2014 dibuat di hadapan Elly Herawati, S.H Notaris di Jember, kemudian Perjanjian Kredit yang ketiga sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian kredit Nomor 9 tanggal 08-1-2015 dibuat di hadapan Elly Herawati, S.H Notaris di Jember, tetapi tidak benar dadil gugatan Penggugat pada Huruf A dan Tergugat I menolak dengan tegas pada poin-poin dalil

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 17 dari 46.

### 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)



gugatan Penggugat pada huruf A tersebut yang esensialnya menyatakan bahwa jumlah hutang belum pasti. Karena jumlah hutang Penggugat sangat jelas dan pasti hal itu bisa dilihat dari setiap Surat Peringatan, Somasi dan Surat Pemberitahuan data Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Bukan jumlah hutang yang belum pasti, tetapi tidak adanya iktikad baik dari Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut. Bahwa jumlah hutang Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat I yaitu per tanggal 17 Januari 2024 yaitu :

- a. Sisa Hutang Pokok : Rp. 952.500.000,-
- b. Bunga : Rp. 922.972.500,-
- c. Jasa Keterlambatan: Rp. 107.671.000,-
- d. Biaya Hukum : Rp. 10.000.000,-
- Total :Rp. 1.993.143.500,-

2. Jawaban terhadap dalil gugatan Penggugat pada huruf B tentang Nilai Limit tidak sesuai/ dibawah harga Pasaran.

Bahwa yang pertama perlu diketahui terlebih dahulu yaitu hal yang sangat fundamental adalah dalam merujuk suatu aturan seharusnya menggunakan regulasi yang masih berlaku, sedangkan redaksional pasal yang dibuat dasar dalam dalil gugatan Penggugat sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku serta sudah mengalami 2 (dua) kali perubahan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana peraturan ini juga sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa dalam penentuan nilai limit oleh internal penjual sendiri sebagai dasar dalam pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kabupaten Jember pada tanggal 17 Januari 2024 sudah sesuai dengan redaksional Pasal 56 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
  - a. laporan hasil penilaian oleh penilai;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 18 dari 46.





b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau

c. harga perkiraan sendiri.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

(4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c

berlaku untuk (1) satu kali pelaksanaan Lelang Sukarela.

Bahwa tentang pengumuman lelang yang pelaksanaannya direncanakan pada tanggal 17 Januari 2024 setelah adanya putusan dari Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap atas sengketa yang diamksud oleh Penggugat sebagaimana dalam putusan sebagai berikut :

a. Perkara Nomor : 3616 K/PDT/2023 Jo. Nomor : 47/Bth/2021/PN.Jmr. sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 29 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Bachtiar Effendi, 2. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

b. Perkara Nomor : 3469 K/PDT/2023. Jo. No.103/Pdt.G/2021/PN.Jmr sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 13 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. Willi Ardiansyah Bachtiar, 2. Bachtiar Effendi, 3. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

Maka pelaksanaan lelang tersebut setelah sengketa selesai dan sudah diputus oleh Mahkamah Agung serta telah berkekuatan hukum tetap.

3. Jawaban dalil gugatan Penggugat pada huruf C yang menyatakan bahwa Tergugat I Melanggar Undang-Undang dan Azas-azas Koperasi.

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 19 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut hemat kami justru yang melanggar undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dan azas koperasi "Dari Anggota Untuk Anggota" adalah Penggugat sendiri, karena Penggugat tidak ada iktikad baik untuk segera menyelesaikan pembayaran utang mengakibatkan perputaran keuangan Tergugat I terhambat sehingga ada beberapa anggota-anggota koperasi lainnya yang tidak bisa mendapat kredit.

4. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat ada 2 tindakan Tergugat I yang di kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu :

a. Dalam Penentuan Harga Limit Lelang.

Bahwa tindakan Tergugat I dalam penentuan harga limit lelang menggunakan penaksir internal sendiri sesuai dengan Pasal 56 ayat 1 huruf b Jo. Pasal 56 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Dalam Pengumuman Pelaksanaan Lelang.

Bahwa pengumuman lelang yang diumumkan oleh Tergugat I pada tanggal 3 Januari 2024 melalui surat kabar Radar Jember untuk pelaksanaan Lelang hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 tidak dalam status sengketa ketana sengketa yang dimaksud oleh Penggugat sudah selesai sebagaimana dituangkan dalam putusan Mahkamah Agung sebagai berikut :

1. Perkara Nomor : 3616 K/PDT/2023 Jo. Nomor : 47/Bth/2021/PN.Jmr. sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 29 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Bachtiar Effendi, 2. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

2. Perkara Nomor : 3469 K/PDT/2023. Jo. No.103/Pdt.G/2021/PN.Jmr sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 13 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. Willi Ardiansyah Bachtiar, 2. Bachtiar Effendi, 3. Bambang Irawan.

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 20 dari 46.



- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

Bahwa untuk menentukan tindakan Pebuatan melawan hukum (*Onrechmatigedaad*) harus terpenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi berdasarkan uraian diatas tidak ada unsur yang terpenuhi. Maka tindakan Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon majelis hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila majelis hakim mempunyai pendapat yang berbeda terhadap perkara ini, mohon mejalis hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bonno*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak:

**2.1.** Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") terhadap objek lelang *in casu* objek perkara *a quo* yang merupakan barang agunan kredit Debitur *in casu* Penggugat I kepada Koperasi Serba Usaha Puri Niaga *in casu* Tergugat I selaku Kreditur yakni berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan (Penggugat II dan III), dengan luas keseluruhan 114 m2 yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dilaksanakan oleh KPKNL Jember *in casu* Tergugat II adalah karena adanya permohonan lelang eksekusi HT Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, melalui Surat Nomor:

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 21 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31/Kop.PN/Jbr/VIII/22 tanggal 05 Agustus 2022 perihal Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang kemudian ditetapkan jadwal lelangnya oleh Tergugat II pada tanggal 17 Januari 2024 berdasarkan Surat Nomor: S-1851/KNL.1004/2023 tanggal 14 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

**2.2.** Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK 213) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Pasal 116 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 (PMK 122) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Permohonan Lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan Lelangnya sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang". Bahwa berdasarkan Pasal 118 PMK 122, PMK 122 mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2024.

**2.3.** Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 11 PMK 213 yang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang*".

**2.4.** Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Tergugat II.

**3.1.** Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) PMK 213 dijelaskan bahwa:

Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 22 dari 46.

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



- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual dan;
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

**2.5.** Hal-hal diatas membebaskan Tergugat II dari segala gugatan perdata dan atau pidana terhadap pelaksanaan lelang objek *a quo*. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*), dan mohon kiranya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**3. Objek Perkara Bukan Milik Para Penggugat (*Exceptio Domini*):**

**3.1.** Bahwa Tergugat II kembali sampaikan bahwa yang menjadi objek perkara perkara *a quo* adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan (Penggugat II dan III), dengan luas keseluruhan 114 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember yang telah dilelang pada tanggal 17 Januari 2024 sesuai dengan jadwal pada Surat KPKNL Jember Nomor: S-1851/KNL.1004/2023 tanggal 14 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 23 dari 46.





3.2. Bahwa atas pelaksanaan lelang pada tanggal tersebut, objek perkara *a quo* telah laku terjual kepada Farel Gonarto dan disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 39/10.04/2024-01 tanggal 17 Januari 2024 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

3.3. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya atas gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

4. Gugatan Kurang Pihak (Eksepsi Plurius Litis Consortium):

4.1. Bahwa sebagaimana yang Tergugat II telah sampaikan, pelelangan pada tanggal 17 Januari 2024 dengan objek lelang berupa objek perkara *a quo* telah laku terjual kepada Farel Gonarto selaku Pemenang Lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 39/10.04/2024-01 tanggal 17 Januari 2024 sehingga terhadap objek perkara telah terjadi peralihan hak kepemilikan.

4.2. Berdasarkan fakta tersebut guna memperoleh kejelasan terhadap perkara *a quo* sehingga bisa menjadi terang dan jelas maka sudah seharusnya Para Penggugat mengikutkan Pemenang Lelang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

4.3. Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat. Oleh karena itu, cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat".

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat II, dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan perlawanannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang memproses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat I terhadap lelang atas objek perkara *a quo* yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan (Penggugat II dan III), dengan luas keseluruhan 114 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
5. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa *A Quo* Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

**5.1.** Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penjualan lelang terhadap objek perkara tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

**5.2.** Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek perkara berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

**5.3.** Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *"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"*

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 25 dari 46.



hasil penjualan tersebut.” Dengan demikian Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*, lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo*.

**5.4.** Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 UUHT dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksud untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan berhak untuk mengeksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate excecucie* sesuai dengan aturan Hukum Acara Perdata.

**5.5.** Bahwa Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

**5.6.** Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I melalui Surat Nomor: 31/Kop.PN/Jbr/VIII/22 tanggal 05 Agustus 2022 perihal Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan berdasarkan:

- a.** Salinan Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 4 April 2014, Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 8 Januari 2015, Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 8/2016 tanggal 7 Januari 2016, dan Salinan Perubahan Perjanjian Kredit (Addendum) Nomor 8/2017 tanggal 6 Januari 2017.
- b.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 333/2014 tanggal 2 Mei 2014, Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 3/2015 tanggal 8 Januari 2015, Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 8/2016 tanggal 7 Januari 2016, dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 8/2017 tanggal 6 Januari 2017.
- c.** Salinan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2306/2014 tanggal 19 Mei 2014, Salinan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor:

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 26 dari 46.



544/2015 tanggal 2 Februari 2015, Salinan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 828/2016 tanggal 15 Februari 2016, dan Salinan Sertipikat Hak Tanggungan 252/2017 tanggal 25 Januari 2017.

d. Salinan Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan dengan luas keseluruhan 114 m2 yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember yang telah diikat Hak Tanggungan (Pertama) No. 2306/2014, Hak Tanggungan (Kedua) No. 0544/2015, Hak Tanggungan (Ketiga) 828/2016, yang ketiganya atas nama Koperasi Puri Niaga, serta Hak Tanggungan (Keempat) No. 252/2017 a.n. Koperasi Serba Usaha Puri Niaga.

Hal ini sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) PMK 213 yang berbunyi, *"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang"*.

5.7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK 213 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi, *"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang"*. Maka sesuai ketentuan ayat (2) pasal 47 PMK 213, lelang tetap dilaksanakan oleh Tergugat II karena Tergugat I sebagai pemohon/penjual lelang telah menetapkan nilai limit sebesar Rp1.400.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Surat Nomor: 44/Kop.PN/Jbr/V/2023 tanggal 12 Mei 2023 perihal Harga Limit Lelang Sertifikat Hak Tanggungan.

5.8. Bahwa Tergugat I telah memberikan somasi kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya sesuai suratnya sebanyak 3 (tiga) kali melalui Surat:

- a. Surat Nomor: 066/Kop.PN/Jbr/V/17 tanggal 20 Mei 2017 hal Surat Peringatan Kredit I (Pertama).
- b. Surat Nomor: 0139/Kop.PN/Jbr/X/17 tanggal 06 Oktober 2017 hal Surat Peringatan Kredit II (Kedua).
- c. Surat Nomor: 124/Kop.PN/Jbr/X/19 tanggal 24 Oktober 2019 hal Surat Peringatan Kredit III (Penyelesaian).

5.9. Bahwa KPKNL Jember adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melaksanakan

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 27 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* TERGUGAT I dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal oleh Penjual *in casu* TERGUGAT I maka TERGUGAT II tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK 213 dengan tegas menyatakan bahwa, "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang*".

**5.10.** Bahwa atas surat permohonan tersebut diatas, KPKNL Jember *in casu* Tergugat II kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-1851/KNL.1004/2023 tanggal 14 Desember 2023, yang pada pokoknya menetapkan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 17 Januari 2024.

**5.11.** Bahwa atas objek sengketa *a quo* telah terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 754/2024 tanggal 5 Januari 2024 yang menyatakan objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan 02306/2014, 00544/2015, 00828/2016, dan 00252/2017.

**5.12.** Bahwa selanjutnya atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran tanggal 19 Desember 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, kemudian melalui Surat Kabar Jawa Pos Radar Jember tanggal 03 Januari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Tergugat I juga telah memberitahukan kepada debitur terkait lelang *a quo* yaitu Surat Nomor: 01/Kop.PN/Jbr/I/24 tanggal 10 Januari 2024 perihal Surat Pemberitahuan Lelang.

**6.** Menanggapi posita poin B. 2. halaman 11 pada gugatan Para Penggugat, perlu kami sampaikan bahwa nilai limit yang harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil Penilaian dari Penilai terkait lelang *a quo* jika nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Hal ini sesuai dengan Pasal 49 huruf a PMK 213:

Pasal 49

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 28 dari 46.

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





Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

7. Bahwa nilai limit yang diajukan Tergugat I hanya sebesar Rp1.400.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) sehingga nilai limit yang diajukan Tergugat I tidak harus berdasarkan hasil Penilaian dari Penilai.

8. Menanggapi posita poin 3 dan 4 halaman 12 pada gugatan Para Penggugat, bahwa Tergugat II hanya dapat membatalkan lelang hanya berdasarkan alasan-alasan tertentu. Hal ini sesuai dengan Pasal 36 PMK 213 yang berbunyi:

**Pasal 36**

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

9. Bahwa Penjual/Tergugat I tidak meminta pembatalan lelang serta objek perkara *a quo* masih dalam status sengketa sehingga belum terbit penetapan atau putusan, sehingga Tergugat II melanjutkan proses lelang atas objek perkara *a quo*.

10. Jikalau Para Penggugat melayangkan gugatan terkait objek perkara *a quo* sebelum pelaksanaan lelang *a quo*, Tergugat II juga tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 39 huruf c PMK 213 yang menyatakan:

**Pasal 39**

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:

- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 29 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**11.** Bahwa kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* adalah sebagai perantara penjualan untuk memenuhi ketentuan dari pasal 6 UUHT dan PMK 213 berdasarkan permohonan dari pihak pemohon lelang *in casu* Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan.

**12.** Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti tindakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100 yang dengan tegas menyatakan, "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

**13.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang ditolak oleh Majelis dan melanggar hukum serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**14.** Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beritikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

**14.1.** Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beritikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 30 dari 46.

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



hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.

- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

**14.2.** Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II bukan sebagai pihak dalam perkara ini dan harus dikeluarkan dari gugatan
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 39/10.04/2024-01 tanggal 17 Januari 2024 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 Mei 2024 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik tertanggal 28 Mei 2024 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah acara jawab menjawab selesai maka persidangan atas perkara yang bersangkutan dilanjutkan dengan acara pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 6769/Kelurahan Jember Kidul atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta perjanjian Kredit Nomor 130 tanggal 22 Februari 2013, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 04 April 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Akta perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 08 Januari 2015, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 07 Januari 2016, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Salinan Turunan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 06 Januari 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Rincian Hutang dari Koperasi Puri Niaga Jember tanggal 2 Agustus 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Hutang Sdr. Willy Ardiansyah tanggal 18 Oktober 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Bukti pengiriman uang dari BCA dikirim secara RTGS ke UOB Buana Indonesia tanggal 18 Oktober 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-9;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 32 dari 46.

#### 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)



10. Fotokopi Bukti Kas Masuk KSU Puri Niaga Nomor: 2216 tanggal 18 Oktober 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan dari KSU Puri Niaga Nomor: 001/Kop.PN/Jbr/I/18 tanggal 03 Januari 2018, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Somasi I dari KSU Puri Niaga Nomor: 55/Kop./PN/Jbr/IX/20 tanggal 14 September 2020, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Somasi II dari KSU Puri Niaga Nomor: 82/Kop.PN/Jbr/X/20 tanggal 22 Oktober 2020, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Penyelesaian Hutang tanggal 5 November 2019, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Resume Penilaian atas nama Bambang Irawan Nomor A1/04-SBY/LPP-SF/1709/000, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Penyelesaian Hutang Sdr. Willy Ardiansyah tertanggal 21 September 2020, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Radar Jember edisi hari Rabu tanggal 3 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 01/Kop.PN/Jbr/I/24 tanggal 10 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Keberatan Pelaksanaan Lelang tanggal 15 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Tanda Terima surat dari KPKNL tanggal 16 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Tanda Terima Surat dari Koperasi Serba Usaha Puri Niaga Jember tanggal 16 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Pengumuman Koran Jawa Pos Radar Jember edisi hari Senin tanggal 15 Januari 2024 halaman 14, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-22;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 33 dari 46.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi Risalah Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3469 K/PDT/2023 Jo Nomor : 103/Pdt.G/2021/PN.Jmr tanggal 18 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-23;

24. Fotokopi Risalah Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3616 K/PDT/2023 Jo Nomor : 47/Pdt.Bth/2021/PN.Jmr tanggal 25 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-24;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat menghadirkan 1 (satu) orang Saksi yaitu;

**1. Saksi Hery Sutanto;**

- Bahwa setahu Saksi ada permasalahan hutang piutang antara Willi Ardiansyah Bachtiar/Penggugat I dengan Koperasi Serba Usaha Puri Niaga/Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan hutang piutang tersebut dari Bambang Irawan/Penggugat III yang saat itu meminta tolong kepada Saksi untuk menanyakan mengenai besarnya hutang Penggugat I kepada Tergugat I;
- Bahwa setelah Penggugat III meminta tolong Saksi, Saksi mendatangi kantor Koperasi Serba Usaha Puri Niaga yang kemudian ditemui oleh Kepala kantornya yang bernama Bu Eni, kemudian Saksi menanyakan berapa total hutang dari Penggugat I. Selanjutnya dijelaskan oleh Bu Eni bahwa hutang Penggugat I sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) ditambah bunga dan denda menjadi kurang lebih sebesar Rp.761.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu juta rupiah);
- Bahwa kemudian Penggugat III melakukan pembayaran melalui transfer sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), selanjutnya bukti transfer tersebut saya bawa dan saya tunjukkan kepada Tergugat I;
- Bahwa ada bukti transfernya;
- Bahwa Saksi tidak ingat tanggal dan bulannya kapan pembayaran transfer tersebut yang Saksi ingat pada tahun 2017;
- Bahwa seingat Saksi jarak waktu dari saksi memberitahukan jumlah hutang dan pembayaran dilakukan tidak terlalu lama, sekitar 2 atau 3 hari setelah saya beritahu kemudian ditransfer oleh Penggugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui menyebutkan Penggugat I mempunyai hutang kepada KSU Puri Niaga tetapi tertera penerima adalah PT. BPR Bapuri, yang Saksi ketahui saat akan melakukan pembayaran Tergugat I memberikan nomor rekening tersebut kepada Penggugat III;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 34 dari 46.

**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 Saksi tidak tahu siapa yang membuat rincian hutang Penggugat I sebesar Rp 761.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu juta rupiah), tetapi yang menunjukkan dan menjelaskan kepada Saksi adalah Bu Eni, tetapi saat menjelaskan pertama kali dalam bukti P-7 tersebut hanya ada rincian yang di sebelah kiri sebesar Rp 761.702.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu juta tujuh ratus dua ribu rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui rincian yang di sebelah kanan berupa bukti P-7, setelah Penggugat menanyakan sisa hutangnya setelah dikurangi pembayaran sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan rincian tersebut dibuat;
- Bahwa menurut penjelasan dari Bu Eni karena sisa hutang sebesar Rp 261.702.000,00 (dua ratus enam puluh satu juta tujuh ratus dua ribu rupiah) belum dibayar, maka bunga dan denda berjalan terus, padahal saat Saksi menyerahkan bukti transfer pembayaran Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Saksi mengatakan agar bunga dan denda dihentikan, tetapi ternyata tetap berjalan;
- Bahwa setelah mendapat penjelasan dari Bu Eni Penggugat melaporkan hal tersebut ke Dinas Koperasi dan DPRD tetapi belum ada penyelesaian sampai saat ini;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat I bukan anggota Koperasi Serba Usaha (KSU) Puri Niaga;
- Bahwa setahu Saksi jaminan yang diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I adalah sertifikat tanah atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan;
- Bahwa setahu Saksi harga pasaran dari tanah tersebut kurang lebih Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa jaminan tersebut sudah dilelang oleh Koperasi Serba Usaha (KSU) Puri Niaga;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan pembayaran melalui transfer sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dilakukan;
- Bahwa Yang mentransfer uang tersebut Pak Bambang/Penggugat III;
- Bahwa Hutang tersebut belum lunas, Penggugat hanya melakukan pembayaran sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) itu saja;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan ini pernah disidangkan di Pengadilan sekitar tahun 2021;
- Bahwa permasalahan yang disidangkan saat itu sama dengan permasalahan saat ini;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 35 dari 46.

#### 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

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 4 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Elly Herawati Sutedjo, S.H tanggal 4 April 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No : 9 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Elly Herawati Sutedjo, S.H tertanggal 8 Januari 2015, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit No : 130 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Elly Herawati Sutedjo, S.H tertanggal 22 Pebruari 2013, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No : 8 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Elly Herawati Sutedjo, S.H tertanggal 7 Januari 2016, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit (*Addendum*) No : 8 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Agung Cahyo Kuncoro, S.H., M.H tertanggal 6 Januari 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 47/Pdt.Bth/2021/PN.Jmr, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 159/PDT/2022/PDT.SBY, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3616 K/Pdt/2023, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Risalah Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor : 3616 K/Pdt/2023 Jo. 47/Pdt.Bth/2021/PN.Jmr, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi Risalah Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor : 3469 K/Pdt/2023 Jo. Nomor: 103/Pdt.G/2021/PN.Jmr, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 103/Pdt.G/2021/PN.Jmr, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan print out diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 258/PDT/2022/PT.SBY, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan print out diberi tanda bukti T.I-12;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 36 dari 46.



13. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3469 K/PDT/20, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi Risalah Lelang Nomor :39/10.04/2024-01, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.I-14
15. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Nomor : 01/Kop.PN/Jbr/II/2024 dan Tanda Terima, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.I-5;
16. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Anggota Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Konsumen Puri Niaga Surya No: 6 tertanggal 12 Desember 2023, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.I-6;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Risalah Lelang No. 39/10.04/2024-01 tanggal 17 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat dari KSU Puri Niaga Nomor : 31/Kop.PN/Jbr/VIII/22 tanggal 05 Agustus 2022 perihal Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat dari KSU Puri Niaga Nomor : 44/Kop.PN/Jbr/V/2023 tanggal 12 Mei 2023 perihal Harga Limit Lelang Sertifikat Hak Tanggungan, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Surat dari Kepala KPKNL Jember Nomor: S-1851/KNL.1004/2023 tanggal 14 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan dengan luas keseluruhan 114 m<sup>2</sup>, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi Pejanjian Kredit No. 15 tanggal 4 April 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 8 Januari 2015, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi Salinan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 8/2016 tanggal 7 Januari 2016, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-8;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 37 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Salinan Perubahan Perjanjian Kredit (Addendum) Nomor 8/2017 tanggal 6 Januari 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 333/2014 tanggal 2 Mei 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-10;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 3/2015 tanggal 8 Januari 2015, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 8/2016 tanggal 7 Januari 2016, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 8/2017 tanggal 6 Januari 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 2306/2014 tanggal 19 Mei 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 544/2015 tanggal 2 Februari 2015, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 828/2016 tanggal 15 Februari 2016, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-16;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan 252/2017 tanggal 25 Januari 2017, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-17;
18. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 754/2024 tanggal 5 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-18;
19. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 066/Kop.PN/Jbr/V/17 tanggal 20 Mei 2017 hal Surat Peringatan Kredit I (Pertama), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-19;
20. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor: 0139/Kop.PN/Jbr/X/17 tanggal 06 Oktober 2017 hal Surat Peringatan Kredit II (Kedua), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-20;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 38 dari 46.

#### 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

21. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor: 124/Kop.PN/Jbr/X/19 tanggal 24 Oktober 2019 hal Surat Peringatan Kredit III (Penyelesaian), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-21;

22. Fotokopi Surat Nomor: 01/Kop.PN/Jbr/I/24 tanggal 10 Januari 2024 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T.II-22;

23. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 19 Desember 2023, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-23;

24. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Jawa Pos Radar Jember tanggal 03 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-24;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menghadirkan Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tanggal 16 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI :

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban dan didalam jawaban Tergugat I tersebut memuat Eksepsi sebagai berikut :

#### 1. Eksepsi Ne bis In Idem.

Bahwa perkara ini sama denga perkara yang sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jember sampai dengan Kasasi dan sudah diputus oleh Mahkamah Agung, yaitu dalam perkara nomor :

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 39 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.1 Perkara Nomor : 3616 K/PDT/2023 Jo. Nomor : 47/Bth/2021/PN.Jmr.  
sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 29 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Bachtiar Effendi, 2. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

1.2 Perkara Nomor : 3469 K/PDT/2023. Jo. No.103/Pdt.G/2021/PN.Jmr  
sebagaimana telah diputus oleh Mahkamah Agung pada tanggal 13 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. Willi Ardiansyah Bachtiar, 2. Bachtiar Effendi, 3. Bambang Irawan.
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayara biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).

## 2. Eksepsi Obscuur libel.

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr tidak terang atau isinya gelap hal itu terlihat adanya kontradiktif antara posita dan petitum gugatan. Dalam posita penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi dasar gugatan adalah Perjanjian Kredit tetapi dalam Petitum permintaan Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Proses lelang tidak sah. Dari sini terlihat ambiguitas dalam gugatan Penggugat sehingga dalam gugatan penggugat tersebut tidak jelas/ gugatan kabur karena adanya 3 hal yang mempunyai perbedaan secara prinsip dan implikasi hukumnya secara serta merta juga berbeda, yang pertama apakah dalam gugatan Penggugat yang menjadi dasar adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit, yang kedua tentang Perbuatan Melawan Hukum atau yang ketiga Bantahan Terhadap Pelaksanaan Lelang.

## 3. Eksepsi Plurium Litis Consortium.

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit pada Tergugat I sudah ada Pemenang lelang sebagaimana lelang yang sudah dilaksanakan pada tanggal 17 Januari 2024.

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya sebagai berikut ;

- Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak dengan mengemukakan alasan sebagai berikut :

2.1. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") terhadap objek

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 40 dari 46.



lelang in casu objek perkara a quo yang merupakan barang agunan kredit Debitur in casu Penggugat I kepada Koperasi Serba Usaha Puri Niaga in casu Tergugat I selaku Kreditur yakni berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan (Penggugat II dan III), dengan luas keseluruhan 114 m2 yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dilaksanakan oleh KPKNL Jember in casu Tergugat II adalah karena adanya permohonan lelang eksekusi HT Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, melalui Surat Nomor: 31/Kop.PN/Jbr/VIII/22 tanggal 05 Agustus 2022 perihal Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang kemudian ditetapkan jadwal lelangnya oleh Tergugat II pada tanggal 17 Januari 2024 berdasarkan Surat Nomor: S-1851/KNL.1004/2023 tanggal 14 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

- 2.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK 213) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Pasal 116 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 (PMK 122) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Permohonan Lelang yang telah ditetapkan jadwal pelaksanaan Lelangnya sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang". Bahwa berdasarkan Pasal 118 PMK 122, PMK 122 mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2024.
- 2.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 11 PMK 213 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II, atau Pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang".
- 2.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Tergugat II.

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 41 dari 46.



3.1. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) PMK 213 dijelaskan bahwa:

Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual dan;
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

2.5. Hal-hal diatas membebaskan Tergugat II dari segala gugatan perdata dan atau pidana terhadap pelaksanaan lelang objek a quo. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut telah salah pihak (Error In Persona), dan mohon kiranya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

3. Objek Perkara Bukan Milik Para Penggugat (Exceptio Domini):

3.1. Bahwa Tergugat II kembali sampaikan bahwa yang menjadi objek perkara perkara a quo adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 6769 atas nama Bachtiar Efendi dan Bambang Irawan (Penggugat II dan III), dengan luas keseluruhan 114 m2 yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember yang telah dilelang pada tanggal 17 Januari 2024 sesuai dengan jadwal pada Surat KPKNL Jember Nomor: S-

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 42 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1851/KNL.1004/2023 tanggal 14 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

3.2. Bahwa atas pelaksanaan lelang pada tanggal tersebut, objek perkara a quo telah laku terjual kepada Farel Gonarto dan disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 39/10.04/2024-01 tanggal 17 Januari 2024 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

3.3. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya atas gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

4. Gugatan Kurang Pihak (Eksepsi Plurius Litis Consortium):

4.1. Bahwa sebagaimana yang Tergugat II telah sampaikan, pelelangan pada tanggal 17 Januari 2024 dengan objek lelang berupa objek perkara a quo telah laku terjual kepada Farel Gonarto selaku Pemenang Lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 39/10.04/2024-01 tanggal 17 Januari 2024 sehingga terhadap objek perkara telah terjadi peralihan hak kepemilikan.

4.2. Berdasarkan fakta tersebut guna memperoleh kejelasan terhadap perkara a quo sehingga bisa menjadi terang dan jelas maka sudah seharusnya Para Penggugat mengikuti Pemenang Lelang sebagai pihak dalam perkara a quo.

4.3. Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat. Oleh karena itu, cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat".

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat tersebut majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat I tentang Ne bis in idem dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan dipersidangan yaitu bukti T.I-6 tentang Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 47/Pdt.Bth/2021/PN.Jmr, T.I-7 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 159/PDT/2022/PDT.SBY, T.I-8 tentang Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3616 K/Pdt/2023, T.I-11 tentang . Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 103/Pdt.G/2021/PN.Jmr, T.I-12 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 258/PDT/2022/PT.SBY, T.I-13 tentang Putusan Mahkamah

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 43 dari 46.

#### 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

Agung Nomor : 3469 K/PDT/2023 yang mana bukti-bukti tersebut bermeterai cukup dan dipersidangan telah dicocokkan sesuai dengan salinannya sehingga menurut Majelis bukti-bukti tersebut dapat dipergunakan untuk menguatkan dalil eksepsi dari tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Tergugat I tersebut diatas diperoleh fakta bahwa obyek dalam perkara aquo adalah sama serta materi perkara yang diajukan oleh pihak Pembantah maupun Penggugat adalah sama ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”. Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama pula.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan setelah Majelis mempelajari dan mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I terutama bukti T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-11, T.I-12 serta T.I-13 tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut obyeknya adalah sama yaitu tentang pemberian fasilitas kredit kepada Penggugat I dan Turut Tergugat sebagai debitur (dalam hubungan hukum tentang hutang piutang), sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 130 tanggal 22-2-2013, Perjanjian Kredit Nomor : 15 tanggal 04-4-2014, Jo Perubahan Perjanjian Kredit / Addendum Nomor : 9 tanggal 08-1-2015 dan terakhir bertalian dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit / Addendum Nomor : 8 tanggal 07-01-2016, kesemuanya dibuat dihadapan Elly Herawaty Soetedjo, S.H. Notaris di Jember. Jo : Perubahan Perjanjian Kredit/Addendum Nomor : 8 tanggal 6 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Agung Kuncoro, S.H., Notaris di Jember dan subyek dari perkara tersebut adalah sama dan hanya diganti dari Penggugat menjadi Tergugat begitu juga sebaliknya dari Tergugat menjadi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut Majelis gugatan ini masuk dalam kategori gugatan Ne bis in idem ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas eksepsi dari Tergugat I tentang Ne bis in idem ini dapatlah diterima dan dikabulkan ;

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 44 dari 46.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat I dikabulkan maka Majelis tidak mempertimbangkan eksepsi lainnya serta tidak mempertimbangkan materi pokok perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi diterima dan dikabulkan maka kepada pihak Para Penggugat harus lah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI :

#### Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I ;

#### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 731.000,- ( Tujuh ratus tiga puluh satu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Senin tanggal 29 Juli 2024, oleh kami, Totok Yanuarto, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Amran S. Herman S.H., M.H. dan I Gusti Ngurah Taruna W, SH., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurdiana Apriastuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dihadiri pula oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

Amran S. Herman S.H., M.H.

Totok Yanuarto, S.H., M.H.

Ttd.

I Gusti Ngurah Taruna W, S.H, M.H.

Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN.Jmr. Halaman 45 dari 46.



Panitera Pengganti,

Ttd.

Nurdiana Apriastuti, S.H., M.H

**Perincian biaya :**

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Proses	: Rp.	150.000,-
- Panggilan	: Rp.	376.000,-
- PNBP	: Rp.	30.000,-
- Materai Putusan	: Rp.	10.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-
- Biaya sumpah	: Rp.	<u>125.000,-</u>
Jumlah	: Rp.	731.000,-

( Tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah ) ;