



PUTUSAN
Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **N a m a** : **BHOMANTORO KUSYUDIARTO**
Tempat tg.l lahir : Ponorogo, 10-01-1971
Umur : 51 Thn,
Agama : Islam,
Kewarnegaraan : WNI,
Pekerjaan : Wiraswasta.
Alamat : Jl Pondok Blimbing Indah utara VII/10(D1-10)
2. **N a m a** : **WENNY PRIANTI EKOWATI,**
Tempat tg.l lahir : Malang, 27-09-1971
Umur : 51 Tahun
Agama : Islam
Pekerja : Wiraswasta
Alamat : Jl Pondok Blimbing Indah utara VII/10(D1-10)
3. **N a m a** : **SRI WAHYUNI**
Tempat tg.l lahir : Ponorogo, 19-09-194
Umur : 78 Thn,
Agama ; Islam,
Kewarnegaraan : WNI
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jl Pondok Blimbing Indah utara VII/10(D1-10)
4. **N a m a** : **DICKY BHASKARA KOESYOEDIANTO**
Tempat tg.l lahir : Ponorogo, 10-03-1968
Umur : 54 Thn,
Agama : Islam,
Kewarnegaraan : WNI
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jl Pondok Blimbing Indah utara VII/10(D1-10)
5. **N a m a** : **R.BHASANTYO KUSYUDIONO,**
Tempat tg.l lahir : Ponorogo, 16-11-1969
Umur, : 52 Thn,
Agama ; Islam,

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : WNI,

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jl. Pondok Blimbing Indah utara VII/10(D1-10)

Yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu: **HERU PRASETYO H, SH PENGACARA/ADVOKAT PADA "BIRO KONSULTASI DAN BANTUAN HUKUM HERU PRASETYO H, SH DAN REKAN" YANG BERALAMAT DI JALAN TUNTANG No.80 KEL.BUNULREJO KEC. BLIMBING, MALANG,** Yang bertindak Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2022 selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PENGGUGAT;**

Lawan:

1. **KOPERASI DISTRIBUSI LESTARI** yang berkedudukan di Jalan Raya Sengkaling 230 Kecamatan Dau Kabupaten Malang Jawa Timur diwakili oleh **SUYADI** selaku Ketua Koperasi Distribusi Lestari memberikan Kuasa kepada **ILHAMUL HUDA ALFARISI, SH.M.HUM dkk** Yang kesemuanya berkantor di **ILHAM ALFARIS & ASSOCIATE'S** yang berkantor di Jl. Teluk Tomini No.16 Malang yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Agustus 2022 selanjutnya disebut sebagai. **TERGUGAT;**
2. Notaris **GABRIEL JENIFER MOGI, S.H., M.Kn.M.M.** Berkedudukan di Jl Retawu No.8 Kota Malang selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT I**
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG (ATR/BPN)** berkedudukan di Jn Danau Jonge I No.1 Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedung kandang kota Malang yang dalam perkara ini diwakili oleh **MOCHAMAD YUSUF MT, A. Ptmh DKK** yang bertindak berdasarkan Surat kuasa Khusus Nomor SKU/2547-35.73.MP.02.02/IX/2022 tertanggal 7 September 2022 yang untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT II.**
4. **MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA MALANG,** tempat kedudukan Jl S Supriyadi No.157, Desa Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, kota Malang yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **ASEP SURYADI, DKK** yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR SKU-345/MK.6/KN.7/2022

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 2 September 2022 yang Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT III**

5. PEMENANG LELANG AYU KEMALA PUTRI NIK:3573017007870001, alamat Jl. Dago Golf II/8 RT.05, RW.11 Kel Pandanwangi, Kec Blimbing, Malang Selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT IV**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa barang bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang dengan Register Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mlg tertanggal 19 Agustus 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: .

- 1) Bahwa selanjutnya Para Penggugat menggugat Pada Pengadilan negeri Kapanjen yang terdaftar dalam Perkara No. 189/Pdt.G/2021/Pn. Kpn dengan hasil putusan sela tanggal 23 Februari 2022 amar putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Sbb:
 - Menolak eksepsi Tergugat.
 - Menyatakan Pengadilan Negeri Kapanjen berwenang mengadili Perkara aquo.
 - Menetapkan pemeriksaan perkara No 189/Pdt.G/2021/Pn Kpn dilanjutkan.
- 2) Bahwa pada Tanggal 7 September 2018 telah terjadi hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat dengan cara mengadakan perjanjian Hutang Piutang yang dituangkan dalam betuk akta Notaris Perjanjian Pengakuan Dihadapan Notaris Notaris Gabriel Jenifer Mogi, SH.M.Kn., M.M. dengan no. akta: 499.tanggal 7 september 2018
- 3) Bahwa hutang tersebut adalah sebesar Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan bunga sebesar 2,7 %/bulan, dengan provisi sebesar 1% yg dipotong dari jumlah hutang keseluruhan pada waktu uang pinjaman diterima. dan fee marketing Rp.9.000.000, Bahwa cara membayar hutang perbulan membayar Bunga dan pokok hutang sebesar Rp.6.750.000 (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) setiap bulan hingga lunas.

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



sedangkan setiap enam bulan ada perpanjangan dan harus bayar Rp.7.400.000

- 4) Bahwa dari pinjaman tersebut telah ditaruh sebagai anggunan jaminan hutang sebuah Tanah dan Bangunan dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 3690, surat ukur tanggal 17/5/2017 No.: 04209/Polowijen/2017 luas 290 M2 dengan identitas Bidang Tanah (NIB):12.06.01.02 .04289 terletak di Perum Blimbing Indah PONDOK BLIMBING INDAH) utara VII Blok D No.10 RT 01/RW. 05 Atas nama SRI WAHYUNI Luas 290 M2 Terletak di kelurahan polowijen kecamatan blimbing kota Malang Provinsi Jawa timur, dengan Batas-batas:

Sebelah Utara: Jalan Perumahan/Fasum

Sebelah selatan: Rumah Tetangga

Sebelah barat : tanah kosong

Sebelah Timur : Rumah tetangga.

- 5) Bahwa setiap 6 bulan Koperasi distribusi lestari menentukan Kontrak harus diperpanjang dengan biaya perpanjangan sebesar Rp.7.400.000,- Tujuh Juta Empat ratus Rupiah dan semuanya telah dilaksanakan oleh Penggugat sebanyak 3 kali addendum $Rp7.400.000,- \times 3 = Rp.22.400.000,-$ (duapuluh dua juta empat ratus ribu rupiah). karena apabila tidak membayar biaya perpanjangan maka perpanjangan tidak dapat dilaksanakan oleh koperasi distribusi lestari dau, dengan adanya perpanjangan tersebut menunjukkan Penggugat telah membayar biaya perpanjangan Rp 7.400.000,-/bulan x 3 perpanjangan.
- 6) Bahwa data yang kami terima dari koperasi distribusi lestari Dau Para Penggugat telah membayar cicilan sebesar Rp 198.450.000+ Rp 22.400.000, sehingga keseluruhan yg telah dibayar penggugat adalah Rp.220.850.000 (dua ratus dua puluh juta delapan ratus limapuluh ribu rupiah)
- 7) Bahwa jika dilihat dari data pembayaran Penggugat tidak pernah terlambat membayar cicilan dan terakhir membayar adalah bulan Juni 2020 untuk bulan selanjutnya hingga sekarang terjadi keterlambatan pembayaran dikarenakan adanya PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar



terjadinya Wabah Penyakit Covid 19, sehingga pekerjaan Penggugat Terdampak kebijaksanaan tersebut karena Pekerjaan penggugat adalah sebagai Pemborong.

- 8) Bahwa Atas Kebijakan Pemerintah Pembatasan Sosial Berskala besar (PSBB) tersebut selama 2 tahun telah menghancurkan sendi-sendi kehidupan masyarakat terutama para pengusaha semua mengalami krisis ekonomi dan sua orang tidak dapat menduga kejadian tersebut dan atas kejadian tersebut semua orang diluar kemampuannya untuk mengatasi masalah tersebut karena telah terjadi bencana Pandemi Penyakit COVID 19 Bahwa merujuk pada Undang-undang no. 24 tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana Pada Pasal 1 (ayat 1) Menyatakan : "Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan baik oleh faktor alam dan atau faktor non alam maupun faktor msnusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan,kerugian harta benda dan dampak psikologis"
- 9) Bahwa Covid 19 termasuk bencana non alam sebagaimana UU No.24 tahun 2007 tertuang dalam Pasal 1 ayat 3 yakni: "Bencana Non alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa non-alam yang antara lain gagal tehnologi, epidemi dan wabah penyakit "., dengan demikian dapat dikatakan Covid 19 adalah termasuk kondisi bencana non alam.
- 10) Bahwa akibat COVID 19 adalah bencana Non alam yang mengakibatkan semua orang pada waktu tersebut tidak dapat mengatasi situasi bencana Penyakit Non Alam,dan diluar kemampuan semua orang hal tersebut disebut sebagai keadaan Overmacht merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya atau prestasinya kepada kreditur setelah dilaksanakannya perjanjian yang oleh karenanya debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dilaksanakan adanya kejadian diluar kemampuannya, atas kejadian diluar kemampuan semua orang tersebut, sebagaimana bunyi pasal :

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Pasal 1244 KUH Perdata yang berbunyi: "Jika ada alasan untuk itu siberhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakan perikatan itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun Tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya itupun jika itikad buruk tidak ada padanya."

Pasal 1245 KUH Perdata adalah "Tidaklah biaya rugi dan bunga, haruslah digantinya apabila lantaran keadaan memaksa

(Overmacht) atau lantaran suatu kejadian yang tak disengaja siberhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang."

Demikian dasar hukum untuk membebaskan Debitur dari kewajibannya melaksanakan pemenuhan dan ganti rugi walaupun telah melakukan wanprestasi/perbuatan melanggar hukum jika terjadi Overmach

- 11) Bahwa ada yang harus di bayar para Penggugat dan yang Penggugat Tidak Pahami adalah adanya Potongan Fee Marketing sebesar Rp.9.000.000 (sembilan Juta Rupiah) yang dibebankan kepada Para Penggugat Apakah hal tersebut bisa dikatakan Penyalah gunaan keadaan (MasBruik Van Omstandigheden) karena telah disetujui secara terpaksa dan ketidak tahuan Penggugat.
- 12) Bahwa Pengugat juga tidak diberi copy Perjanjian utang piutang dengan Tergugat dan dokumen yang lain terkait dengan perjanjian dengan demikian Tergugat telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan Hukum sebagai mana diatur pada pasal 4 UUPK Ayat (3) bahwa Konsumen sekarang Penggugat, memiliki Hak mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; hal tersebut juga telah melanggar azas Perjanjian "ius tumpretium yaitu perjanjian yang membawa kerugian finansial dari salah satu pihak adalah harus dibatalkan karena adanya penyalah gunaan keadaan (MasBruik Van Omstandigheden)
- 13) Bahwa dengan adanya Pandemi Covid 19 tersebut maka Penggugat untuk dibebaskan dari segala biaya bunga dan denda. dan seharusnya membayar sisa hutang pokok saja.

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



- 14) Jika dihitung menurut kehendak Tergugat maka terdapat sisa Hutang Rp 193.300.000-Rp.22.400.000 = Rp 170.900.000, (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus Ribu rupiah) hal tersebut dihitung dari selisih pembayaran pokok dan bunga sebesar Rp.9.450.000, dikurangi bunga Rp.6.750.000 sehingga pokok cicilan adalah Rp.2.700.000, x21 bulan cicilan= Rp.56.700.000, +Rp.7.400.000,X 3 addendum Rp.22.400,-pokok yang terbayar adalah Rp.79.100.000,-sedangkan bunga yang telah dibayar adalah Rp,6.750.000x21 cicilan=Rp.141.750.000,
- 15) Bahwa Berdasar hal tersebut Maka sisa Hutang adalah Rp.170.900.000,- (seratus tujuh puluh jutasembilan ratus ribu rupiah) tetapi tergugat dalam jangka setahun keterlambatan malah menagih sebesar Rp750.000.000,-(Tujuh ratus lima puluh juta Rupiah)adalah hal yg diluar kewajaran Apalagi koperasi seharusnya tidak bertidak seperti Rentenir.apalagi jika dikaitkan dengan point 9,10,11 Pandemi COVID 19 adalah keadaan Bencana Non alam (Penyakit)yang siapapun tidak dapat/diluar kemampuan semua orang untuk mengatasinya maka keadaan tersebut adalah Overmach sebagai mana pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata harus dibebaskan dari segala biaya bunga dan denda.
- 16) Bahwa Penggugat terlambat membayar mulai Juni 2020 maka keterlambatan tersebut disebabkan adanya PSBB Covid 19 maka seharusnya yang seharusnya mendapatkan relaksasi / restrukturisasi hutang sebagai mana POJK (peraturan otoritas jasa Keuangan) No.11/PJOK.03-2020 No.2.e Itu untuk bank, Apalagi ini yang memberikan hutang tersebut adalah Koperasi seharusnya lebih lunak lagi yang nota bene azas koperasi adalah dari anggota untuk anggota maka seharusnya lebih mengutamakan restrukturisasi hutang tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Koperasi ditribusi lestari, sehingga sebagaimana pasal 3 yaitu: Koperasi bertujuan memajukan kesejahteraan para anggotanya pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta turut serta membangun tatanan perekonomian nasional dalam mewujudkan masyarakat yang maju dan adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945." sehingga Tergugat sebagai koperasi telah

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



mencederai keadilan Penggugat.

- 17) Bahwa sejak terjadinya Hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat sebagai koperasi seharusnya Penggugat dijadikan anggota Koperasi distribusi Lestari tetapi sampai saat ini Penggugat tidak pernah dijadikan Anggota Koperasi hal tersebut telah melanggar UU Koperasi No. 25 Tahun 1992 Pasal 17 yaitu: Anggota Koperasi adalah Pemilik sekaligus Pengguna jasa Koperasi, dan juga melanggar yaitu: PP NO.9 TAHUN 1995 TENTANG PELAKSANAAN KEGIATAN USAHA SIMPAN PINJAM PASAL 18 Pada Koperasi.
- ayat 1: Kegiatan usaha simpan pinjam dilaksanakan dari dan untuk anggota, calon anggota koperasi yang bersangkutan...dst
- ayat 2: Calon anggota sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 dalam waktu paling lama 3(tiga) bulan setelah melunasi simpanan pokok harus menjadi anggota sehingga dengan melanggar Aturan tersebut diatas akta No: 499.tanggal 7 september 2018 adalah cacat hukum sehingga akta tersebut adalah tidak sah sehingga Koperasi distribusi sebagai Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.
- 18) Bahwa Tergugat juga telah merekrut anggota koperasi diluar Wilayah kerja Koperasi Distribusi Lestari, wilayah kerja Koperasi Distribusi lestari adalah Kecamatan Dau dan Kecamatan pakis sedangkan Tempat tinggal Penggugat adalah di kota Malang hal tersebut juga melanggar wilayah kerja koperasi sehingga PERMENKOP USAHA KECIL DAN MENENGAH RI NO.15/Per/M.KUKMIX/2015 Pasal 17 huruf a yang berbunyi: Wilayah keanggotaan Koperasi dalam satu wilayah kota atau kabupaten dengan demikian Tergugat dikualifikasikan melanggar Peraturan tersebut diatas sehingga perbuatan tersebut Perbuatan melawan hukum.
- 19) Berdasar penelusuran Penggugat koperasi Tersebut telah berbadan hukum namun untuk setiap unit usahanya terutama tentang simpan pinjam apakah sudah terdaftar pada kementerian hukum dan Ham sebagai mana diamanahkan oleh Pasal 11 Permenkumham no.

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



14/2019 mengenai ketentuan Permohonan Pengesahan Akta Pendirian Koperasi, Koperasi Harus Mengajukan Permohonan Pengesahan Akta Pendirian koperasi Ke Dirjen Kemenkumham, Mohon Kepada Majelis untuk Memeriksa Keabsahan akta Pendirian Unit simpan pinjam Kopersai Distribusi lestari tersebut, jika tidak maka Perbuatan tergugat adalah ilegal.

- 20) Bahwa apabila Koperasi distribusi lestari telah melakukan Pejanjian Pengakuan hutang dihadapan Notaris Gabriel Jenifer Mogi SH. M.Kn, M.M.No. akta : 499.tanggal 17 sept 2018 diluar wilayah kerjanya dan seharusnya yang menentukan boleh atau tidaknya memberi pinjaman yang besar adalah Rapat Anggota karena kekuasaan tertinggi dalam koperasi adalah rapat anggota Pasal 22 UU Koperasi No 25 tahun 1992 maka Rapat anggota harus memberi persetujuan, jika tidak maka perjanjian tersebut adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah.Mohon Majelis Hakim melakukan pemeriksaan Untuk hasil rapat anggota untuk persetujuan Hutang kepada Penggugat. Bahwa Para Penggugat juga menanyakan keabsahan dari Badan usaha koperasi Tersebut apakah sudah terdaftar pada kementerian hukum dan Ham sebagai mana diamanahkan oleh Pasal 11 Permenkumham no. 14/2019 mengenai ketentuan Permohonan Pengesahan akta pendirian Koperasi Ke Dirjen Kemenkumham, Mohon Kepada Majelis untuk Memeriksa Keabsahan akta Pendirian Kopersai Distribusi lestari tersebut. jika tidak memiliki maka koperasi tersebut adalah ilegal.
- 21) Bahwa karena Perjajian pengakuan hutang No.499, september 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Gabriel Jenifer Mogi SH., M.Kn.,MM telah melanggar undang koperasi maka perjanjian tersebut adalah cacat hukum dan juga jika dikaitkan dengan pasal 1320 KUH Perdata Tentang sahnya perjanjian yaitu sebab yang halal perjanjian yg dibuat tergugat dilakukan dengan melanggar undang-undang maka perjanjian tersebut adalah tidak sah maka semua surat akta yang berkaitan dengan itu termasuk AKTA PELETAKAN HAK TANGGUNGAN yang dibuat Tergugat dihadapan Notaris Gabriel Jenifer Mogi SH., M.Kn.,MM adalah cacat hukum sehingga mohon untuk dibatalkan. termasuk sertifikat Hak tanggungan yang dikeluarkan BPN.
- 22) Bahwa harga obyek Jaminan Perum Blimbing Indah PONDOK BLIMBING INDAH) utara VII Blok D No. 10, RT 01/RW. 05 Atas nama SRI WAHYUNI Luas 290M2 Terletak di kelurahan polowijen kecamatan Blimbing kota

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Malang harga Pasar didaerah tersebut sudah seharga Rp.2.500.000,-(dua setengah milyar Rupiah) dan telah dilelang Tergugat seharga Rp 950.000.000,-(sembilanratus lima puluh juta Rupiah) maka nilai tersebut adalah sangat-sangat merugikan Para Penggugat apalagi sisa hutangnya sisa Rp.170.900.000,-serta proses lelang yang dilakukan KPKNL, dilakukan dengan dasar surat akta yang cacat hukum maka Lelang atau risalah lelang yang dilakukan Tergugat harus dibatalkan.Bahwa disamping KPKNL tidak teliti melakukan lelang berkas lelang salah satunya adalah untuk menentukan nilai likwidasi harus melalui Penilai Publik dan apresel hasil penilai publik berlaku satu tahun dan apabila telah lampau waktu maka Apresel yang digunakan KPKNL untuk melelang juga cacat Hukum, oleh karenanya Mohon Majelis Hakim untuk memeriksa keabsahan berkas lelang.karena para Penggugat tidak pernah Penilai Publik untuk mengapresel Obyek Jaminan.

- 23) Bahwa wilayah kerja koperasi tidak boleh melampaui batas wilayah kerja koperasi yang dimaksud koperasi Distribus lestari telah melampaui wilayah kerja koperasi dari wilayah kabupaten kowilayah kota sebagai mana Kantor Koperasi ada diwilayah Kabupaten Malang sedang obyek jaminan dan tempat tinggal Penggugat berada diwilayah Kota Malang sebagai mana bunyi UU no. 12 TAHUN 1967 daerah kerja koperasi primer adalah sebatas pada SATU LINGKUNGAN KERJA (Pedesaan) atau tempat lingkungan bekerja (perkantoran, Pabrik Kampus,sekolah Dll).yang berarti koperasi Distribusi lestari telah melanggar Undang-Undang hal tersebut dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum.sehingga Surat perjanjian hutang harus dibatalkan.
- 24) Bahwa Karena KPKNL telah melakukan lelang yang dimohonkan Tegugat juga harus dibatalkan
- 25) Bahwa Namun demikian Penggugat masih beritikad baik untuk menyelesaikan sisa tanggungan hutang dikoperasi Distribusi Lestari sebesar Rp.170.900.000 (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan cara mencicilsebesar Rp 5.000.000 (lima Juta Rupiah setiap bulan)
- 26) Bahwa apabila Tergugat Tidak berkenan menerima Pembayaran Tersebut maka Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang Cq Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk mengabulkan pembayaran secara Konsinyasi di Pengadilan

Negeri Malang hingga lunas diperkirakan selama 34 Bulan (2

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



tahun 8 bulan) lunas.

- 27) Apabila Telah Lunas Maka Tergugat Untuk Menyerahkan Sertifikat Jaminan yang dimaksud secara terang dan nyata dan apabila tidak bersedia Menyerahkan juga maka Penggugat bisa menggunakan upaya paksa melalui Kepolisian.
- 28) Untuk Badan Pertanahan Nasional kota Malang karena Turut membuat Sertifikat Hak Tanggungan maka sertifikat hak Tanggungan Tersebut juga harus di batalkan. dan BPN juga telah membalik nama Sertifikat atas nama Sri Wahyuni Kepada Turut Tergugat V (Pemenang lelan) maka BPN juga diharuskan Mengembalikan Sertifikat tersebut Keatas nama Pemilik semula
Sri Wahyuni (Penggugat III).
- 29) Bahwa Tergugat secara sadar dengan sengaja tidak memberikan copy atau Salinan surat Perjanjian hutang kepada Penggugat serta Risalah lelang yang seharusnya menjadi hak Para Penggugat sehingga merugikan Penggugat karena tidak bisa menjalankan isi dan hak dalam perjanjian. Maka Tergugat telah melakukan kesalahan dengan kesengajaan dengan demikian Tergugat telah melakukan etikat buruk karena Tergugat mengetahui Perbuatannya adalah tidak benar.
- 30) Bahwa Tergugat telah mendirikan lembaga koperasi yang bertentangan dengan hukum di Indonesia, yang mana koperasi yang didirikan tidak menjalankan amanah Undang-undang, merekut anggota tetapi tidak dijadikan anggota, merekrut anggota diluar wilayah kerja yang bukan wilayahnya mengedepankan musyawarah kekeluargaan, memiliki bunga dan denda yang tinggi, berpraktek melebihi perbankan, tidak ada Rapat Anggota Tahunan (RAT, dan tidak sesuai dengan prinsip koperasi yang pengelolaannya dilakukan secara demokratis. Maka Tergugat telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum.
- 31) Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.
" Unsur- unsur Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari:
 - a. Adanya perbuatan melawan hukum
 - b. Adanya kesalahan
 - c. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



d. Adanya kerugian.

Jika diuraikan unsur unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan Perbuatan Tergugat adalah sebagai berikut:

a. adanya Perbuatan melawan hukum yaitu: adanya Undang-Undang yang dilanggar Oleh Tergugat Yaitu:

1.Undang-Undang Koperasi No; 25 tahun 1992 Tentang

Perkoperasian Pasal 22, Pasal 17 ayat 1, Pasal 3,4

2.UU no. 12 TAHUN 1967 daerah kerja koperasi primer

adalah sebatas pada SATU LINGKUNGAN KERJA (Pedesaan)

atau tempat lingkungan bekerja (perkantoran, Pabrik

Kampus, sekolah Dll) yang berarti koperasi Distribusi lestari telah melanggar Undang-Undang.

3.Peraturan menteri koperasi dan usaha kecil dan

menengah RI No.15/Per/M.KUKM/IX/15 tentang simpan

pinjam oleh koperasi pasal 5 Huruf a, yaitu: wilayah

keanggotaan dalam satu wilayah kota atau kabupaten

4.PP NO.9 TAHUN 1995 TENTANG PELAKSANAAN KEGIATAN USAHA

SIMPAN PINJAM PASAL 18 Pada Koperasi ayat 1 dan 2

5.Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang No.8 tahun 1999

tentang Perlindungan Konsumen.

6. Bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tetang

syarat sahnya perjanjian "sebab yang Halal"

b. adanya Kesalahan:

Bahwa jelas Tergugat sebagai Koperasi telah melakukan perbuatan diluar kewenangan yang diamanahkan Undang

Koperasi sehingga merugikan anggotanya apalagi tidak

dijadikan anggota koperasi ini jelas bertentangan

dengan prinsip dan azas Koperasi.

c.Adanya sebab Akibat antara Kerugian dan Perbuatan:

Penyebabnya adalah koperasi yang telah melanggar Undang undang koperasi No 25 tahun 1992 Penggugat tidak dijadikan anggota koperasi, koperasi bekerja diluar wilayah kerja koperasi, menerapkan bunga dan denda yg tinggi dan biaya lain yang termasuk Fee marketing yang tidak masuk akal dan biaya perpanjangan kontrak yang sangat tinggi dan telah melelang Obyek jaminan Tanah dan bangunan Milik Penggugat dengan harga sangat murah sehingga merugikan Penggugat notabene

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Penggugat tidak dijadikan anggota Koperasi ini sangat bertentangan dengan Prinsip Koperasi yang berakibat sangat-sangat merugikan Peggugat

d. adanya Kerugian:

Bahwa dengan sisa hutang yang tinggal Rp.170.900.000 (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus Ribu) telah

melelang obyek jaminan hutang sebesar Rp 950.000.000 (sembilan ratus lima puluh juta telah) sedangkan Nilai pasar obyek Jaminan didaerah araya dengan luas tanah dan bangunan sebesar 190 m2 adalah Rp,2.500000.000 (dua milyar limaratus juta) membuktikan terjadinya kerugian yang diderita penggugat sehingga telah nyata kerugian yang diderita oleh Peggugat Rumah dan Bangunan Peggugat akan dilelang dengan harga sangat Murah sangat-sangat merugikan Peggugat.

Berdasarkan Dalil-Dalil gugatan Peggugat tersebut diatas telah nyata Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan hukum dengan demikian mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini Untuk memutus sebagai berikut:

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon kepada Majelis yang menyidangkan dan memeriksa perkara ini untuk memutus sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

PRIMER:

- 1.Mengabulkan Gugatan Peggugat seluruhnya.
- 2.Menyatakan Peggugat dalam keadaan Overmach
3. Menyatakan Tergugat (Koperasi Distribusi Lestari Dau) telah melakukan Perbutan Melawan Hukum dengan Melanggar Undang undang Koperasi 25 tahun 1992 dan PP no 9 tahun 1995 pasal 81 ayat 1 dan 2, Peraturan menteri koperasi dan usaha kecil dan menengah RI No.15/Per/M.KUKM/IX/15 tentang simpan pinjam oleh koperasi pasal 5 Huruf a
- 4.Menyatakan Perjanjian Pengakuan hutang pada Notaris Gabriel Jenifer Mogi, S.H. MKn MM. dengan no. akta: 499.tanggal 7 september 2018, dan akta turutannya adalah Cacat hukum sehingga tidak sah dan dibatalkan.
4. Menyatakan lelang yang dilakukan Pemohon Lelang dalam hal ini Tergugat melalui Menteri Keuangan Republik Indonesia Direktorat

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jendral kekayaan Negara (DJKN) kantor Wilayah Jawa Timur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Malang (KPKNL) dibatalkan.

4. Menyatakan Penggugat diperkenankan membayar sisa pokok hutang kepada Koperasi distribusi lestari sebesar Rp.170.900.000 (seratus tujuh puluh juta sembilan ratus ribu secara mencicil sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah setiap bulan selama 2 tahun 8 bulan atau 32 bulan terhitung lunas.
5. Menyatakan untuk membayar secara konsinyasi di Pengadilan Negeri Malang Apabila Koperasi distribusi lestari tidak berkenan menerima Pembayaran dari Penggugat sebagaimana Petikum Point 4
6. Menyatakan menghukum Tergugat jika hutang sudah lunas Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Hak milik No 3690 ke atas nama semula atas nama Sri wahyuni.
7. Menyatakan apabila tidak berkenan menyerahkan secara sukarela maka bisa dilakukan upaya paksa menggunakan aparat penegak hukum.
8. Mebebaskan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat

SUBSIDER:

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tidak Pernah hadir prinsipal ataupun kuasanya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, selanjutnya persidangan dilaksanakan tanpa hadirnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bapak **MOHAMMAD INDARTO , S.H.. MHUM.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Menimbang, oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan dari Penggugat tersebut Tergugat telah menyampaikan jawabannya yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa PARA Penggugat sebelumnya pernah mengajukan perkara di Pengadilan Negeri Malang dengan register perkara No 168/Pdt.G/2021/PN Mlg dimana dalam amar putusan tersebut yaitu: Mengadili 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Relatif, 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili Perkara No: 168/Pdt.G/2021/PN Mlg dalam Perkara antara Bhomantoro Kusyudiarto (Penggugat) melawan Koperasi Distribusi Lestari (Tergugat). 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 715.000,-, maka dengan adanya amar putusan sela tersebut kemudian Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kapanjen yang dalam amar putusan sela pada tanggal 23 Februari 2022 yang amar putusannya sebagai berikut : 1) Menolak Eksepsi Tergugat, 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Kapanjen berwenang mengadili Perkara A quo, 3) Menetapkan Pemeriksaan perkara No 189/Pdt.G/2021/PN.Kpn dilanjutkan, 4) Menanggihkan biaya perkara hingga putusan Akhir. Sehingga dalam eksepsi berkaitan dengan kompetensi relatif sebagaimana pertimbangan Majelis hakim sebelumnya jelas bahwa Pengadilan Negeri Kapanjen lah yang mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara a quo, karena dalam perkara sebelumnya dalam register No 168/Pdt.G/2021/PN.Mlg menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili sedangkan dalam Perkara Register No 189/Pdt.G/2021/PN.Kpn menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kapanjen lah yang berwenang mengadili perkara a quo, lebih-lebih dalam pertimbangan putusannya "menimbang bahwa gugatan penggugat kurang pihak dan tidak sempurna, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (NIET

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



ONVANTKELIJKE VERKLAARD), maka sebagaimana dengan posita no 1 Gugatan Penggugat Register No 259/Pdt.G/2022/PN.Mlg secara jelas dan mohon catat sebagai pengakuan (bekentenis/confession) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1923 BW dan Pasal 174 HIR telah mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti sehingga jelas yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Kepanjen serta adanya gugatan Perkara yang terdahulu sebagaimana Putusan 168/Pdt.G/2021/PN.Mlg jo Putusan No 189/Pdt.G/2021/PN.Kpn telah jelas seharusnya dengan adanya perkara-perkara yang telah diputus tersebut maka perkara a quo yang diajukan dengan Register No 259/Pdt.G/2022/PN.Mlg, maka dengan ini mohon eksepsi relative terhadap perkara a quo dapat diterima dan dapat pertimbangan sebagaimana putusan sebelumnya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili Perkara a quo

2. Bahwa telah dinyatakan dalam Gugatan A quo Para Penggugat yang hanya menarik KOPERASI DISTRIBUSI LESTARI sebagai PIHAK TERGUGAT, maka sebagaimana Akta Pendirian yang telah disahkan oleh Menteri Negara Urusan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia sebagaimana Surat keputusan Nomor 64/BH/KDK.13.13/II/1999 tertanggal 22 Februari 1999 tentang Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Distribusi Lestari serta Laporan Rapat Anggota Tahunan tutup Tahun 2022 yang mana terletak domisili hukum di Jl. Raya Sengkaling No 230 Kelurahan Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang, maka berdasarkan azas Actor sequitor forum rei (penggugat dapat mengajukan gugatan diwilayah tempat domisili hukum tergugat) sebagaimana dalam pasal 118 ayat 1 HIR, maka dengan hal tersebut jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Malang adalah tidak tepat, karena Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili sebagaimana Actor sequitor forum rei maka Pengadilan Negeri Kepanjen lah yang berwenang mengadili perkara a quo, maka dengan hal tersebut patut kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI GUGATAN KABUR atau OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT dengan register perkara No: 259/Pdt.G/2022/PN.MLG. pada Posita dan Petitum tidak

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



jas, karena sebagaimana risalah lelang Nomor 283/47/2022 tertanggal 13 April 2022 bahwa objek sengketa telah laku berdasarkan lelang tersebut kepada Turut Tergugat IV (AYU KUMALA PUTRI) sehingga jelas hak dan kewajiban tersebut berkaitan dengan petitum point 2 yang menyatakan penggugat dalam keadaan overmach serta petitum point 4 yang menyatakan penggugat membayar sisa pokok hutang kepada Tergugat serta petitum no 5 dan 6 yang berkaitan dengan konsinyasi dan penyerahan sertifikat Hak Milik No 3690 kepada atas nama semula yaitu SRI WAHYUNI, hal ini sangat menjadi sangat tidak relevan karena hak dan kewajiban tersebut setelah adanya risalah lelang Nomor 283/47/2022 tertanggal 13 April 2022 yang berhak atas objek sengketa adalah milik Turut Tergugat IV (AYU KUMALA PUTRI) yang mana baik dalam posita Den ataupun petitum tidak ada satu hal pun yang berkaitan dengan Turut Tergugat IV sebagai Pembeli sebagaimana risalah lelang Nomor 283/47/2022 tertanggal 13 April 2022 tersebut, jelas hal tersebut menyebabkan gugatan a quo menjadi kabur karena ketidakjelasan tentang hak dan kewajiban yang spesifik disebutkan dalam gugatan a quo.

Dengan adanya hal tersebut jelas gugatan a quo menjadi kabur atau obscur liber karena gugatan a quo tidak menyebutkan secara spesifik mengenai hak dan kewajiban dalam gugatan a quo sehingga Cah menyebabkan antara fundamental petendi (posita) dan Petitum menjadi sangat bertolak belakang dan tidak relevan, maka oleh karenanya gugatan Penggugat a quo secara yuridis formal adalah Obscur Libel, jadi patut kiranya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Bahwa gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT dengan register perkara No: 259/Pdt.G/2022/PN.MLG. pada Posita dan Petitum tidak jelas angka 6, 14 dan 15 adalah tidak benar dan sangat kontradiktif dimana dalam posita no 6 menyatakan keseluruhan yang telah dibayar penggugat sebesar Rp. 220.850.000 sedangkan pada point 14 menjadi Rp. 141.750.000,- dan pada point 15 perhitungan sisa hutang menjadi 170.900.000,- hal ini menjadi berbeda karena perhitungan yang dilakukan para penggugat tidak berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M sehingga hal ini yang juga

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, karena antara fundamental petendi dan petitum dalam gugatan a quo menjadi obscure libel dan kabur, jadi patut kiranya gugatan Penggugat tidak dapat diterima

EKSEPSI LEGAL STANDING PARA PENGGUGAT

1. Bahwa gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT dengan register perkara No: 259/Pdt.G/2022/PN.MLG. dimana dalam legal standing masing-masing kepentingan dan peran antara para Penggugat dalam gugatan a quo, akan tetapi dalam gugatan a quo tidak disebutkan kapasitas legal standing masing-masing pihak sebagai para penggugat dalam gugatan a quo hal ini jelas karena seolah-olah semua beralamat di Jl. Pondok Blimbing Indah Utara VII/10 (D1-10) Kelurahan Polowijen Kecamatan Blimbing Kota Malang, sehingga dengan adanya hal ini jelas bahwa adanya perbedaan kapasitas, kepentingan serta hak dan kewajiban para penggugat menjadikan legal standing para penggugat tidak jelas dan obscure libele atau kabur maka patut kiranya oleh karena legal standing para penggugat menjadi tidak jelas patut kiranya gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Berdasar uraian eksepsi diatas, tidak berlebihan apabila TERGUGAT mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara berserta Hakim anggota, kiranya berkenan mengabulkan eksepsi TERGUGAT dengan menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen lah yang berwenang untuk mengadili perkara a quo dan gugatan ditolak atau tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI/POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan TERGUGAT, dan segala yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas mohon dianggap diulang dan berlaku dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Benar Posita Penggugat angka 1, mohon dicatat sebagai mohon catat sebagai pengakuan (bekentenis / confession) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1923 BW dan Pasal 174 HIR telah mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti bahwa dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Kepanjen, sebagaimana eksepsi relative Tergugat.

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



3. Bahwa menanggapi Posita Point 2 berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH MKnM.M yang mana para penggugat menyatakan bahwa perjanjian pengakuan hutang tersebut diakui dan menjadi kesepakatan pada pihak-pihak yang bersepakat.
4. Bahwa menanggapi posita point 3 dan 11 adalah tidak benar, berkaitan dengan fee marketing serta yang disebutkan diluar dari isi perjanjian yang telah disepakati tersebut karena sebagaimana posita point 2 gugatan a quo, menyatakan bahwa para pihak (Para Penggugat dan Tergugat) telah bersepakat mengikat diri dalam Perjanjian sebagaimana Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M, maka berkaitan dengan bunga provisi, denda dan hutang diatur dalam perjanjian tersebut disesuaikan dengan isi perjanjian tersebut sehingga adalah mengada-ada jika hal yang diatur dalam perjanjian disebut sebagai *masvruik van omstandigheden*, maka patut kiranya hal tersebut dikesampingkan.
5. Bahwa menanggapi Posita Point 4 memang benar jika objek sengketa Sertifikat Hak Milik No 3690 sebagaimana dalam Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M juga berkaitan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 118/2018 tertanggal 20 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M maka dengan adanya perikatan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diterbitkan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN No 4001/2018 tertanggal 09 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No 3690 Kel. Polowijen Kec. Blimbing sebagaimana Surat Ukur No. 04209, tertanggal 17 Mei 2017 dengan Luas 290 m2, oleh karenanya objek tersebut telah dilelang melalui Turut Tergugat III serta sebagaimana risalah lelang Nomor 283/47/2022 tertanggal 13 April 2022 a quo telah dibeli oleh Turut Tergugat IV sebagai pemilik objek tersebut

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



6. Bahwa menanggapi Posita Point 5 adalah tidak benar karena semua hal tersebut tertuang dalam Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M. Kn, M.M begitu juga berkaitan dengan perpanjangan kontrak tersebut
7. Bahwa menanggapi posita pada angka 6, 14, 15 dan 25 adalah tidak benar dan sangat kontradiktif dimana dalam posita no 6 menyatakan keseluruhan yang telah dibayar penggugat sebesar Rp. 220.850.000, sedangkan pada point 14 menjadi Rp. 141.750.000, dan pada point 15 perhitungan sisa hutang menjadi 170.900.000, hal ini menjadi berbeda karena perhitungan yang dilakukan para penggugat tidak berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH. MKn, M.M sehingga hal ini yang juga menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas
8. Bahwa menanggapi posita pada angka 7, 8, 9, 10, 13 dan 16 adalah tidak benar jika Penggugat tidak pernah terlambat membayar cicilan, karena yang benar adalah PENGGUGAT telah melakukan kewajiban pembayaran angsuran sebanyak 5 (lima) bulan, ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penggugat sebagaimana Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M terjadi pada tahun 2018, walaupun telah di angsur sebanyak 5 (lima) bulan, maka jika penggugat menyatakan bahwa akibat tidak dapat melaksanakan prestasinya adalah dikarenakan COVID19 adalah SANGAT MENGADA-ADA DENGAN ALASAN YANG DIBUAT-BUAT, karena jika berdasarkan perjanjian yang telah disepakati antara para Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 07 September 2018, sedangkan kewajiban yang dilakukan oleh Penggguat hanya 5 bulan, sehingga dari bulan September 2018 dihitung 5 bulan kedepan adalah februari 2019 sedangkan COVID19 terdeteksi masuk di indonesia pada awal maret 2020 sehingga jelas bahwa alasan tersebut sangat mengada-ada karena para penggugat berkeinginan untuk tidak melaksanakan prestasinya dengan alasan yang dibuat seolah-olah terdampak adanya peristiwa pandemic dan disebut

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



sebagai pihak dalam keadaan overmach untuk bertujuan untuk membebaskan kewajiban debitur (para penggugat) padahal hal tersebut sangatlah mengada-ada dan patut untuk dikesampingkan

9. Bahwa posita no 12 dan 29 adalah tidak benar jika PENGGUGAT tidak ALAM diberikan copy salinan Perjanjian Kredit oleh TERGUGAT, itu juga alasan yang mengada-ada karena perjanjian tersebut telah ditanda Tak tangani dan disepakati ke dua belah pihak dan penggugat telah menerima fasilitas kredit
10. Bahwa posita no 17, 18, 19, 20, 21 dan 23 serta 30 adalah tidak benar, karena hal tersebut merupakan hal yang sangat mengada-ada dan di hubung- hubungkan tanpa dasar yang jelas, karena para tergugat berkeinginan untuk melepaskan kewajibannya yang telah disepakati dalam perjanjian kredit No 499 tertanggal 07 September 2018 di Hadapan Notaris - PPAT Gabriel Jennifer Mogi, SH, MKn. M.M yang dikaitan dengan Peraturan Perundang-undangan perkoperasian, padahal adapun berkenaan dengan sanksi apabila koperasi tersebut tidak melaksanakan ketentuan yang berlaku, dimana adanya teguran tertulis pertama dan kedua, jika koperasi tersebut tidak mendapatkan teguran secara tertulis pertama dan kedua maka koperasi tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan tidak melaksanakan ketentuan yang berlaku karena secara perbuatan tersebut sifat hukumannya bersifat administratif
11. Bahwa posita 22 dan 24 adalah tidak benar, lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana persyaratan yang diminta oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Turut Tergugat III) karena hal tersebut dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan maka hal tersebut patut untuk dikesampingkan serta lelang tersebut telah selesai dilaksanakan serta ada pembeli lelang (Turut Tergugat IV).
12. Bahwa dasar dalam perkara a quo merupakan Perjanjian yang mana Penggugat besar keinginannya dengan dasar mengada-ada yang dikarenakan Para Penggugat yang wanprestasi dalam menjalankan isi perjanjian akan tetapi Penggugat berusaha mencari dasar yang mengada-ada adanya perbuatan melawan hukum dalam perjanjian yang telah selesai dilaksanakan karena telah diajukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Lelang, sehingga pertimbangan pasal 1365 KUHPerd patut untuk dikesampingkan karena sebelumnya telah disangkal seluruhnya

13. Bahwa dari keseluruhan posita dalam gugatan penggugat dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka patut kiranya gugatan Penggugat dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

Berdasar uraian jawaban yang disampaikan TERGUGAT diatas, maka tidak berlebihan apabila Yang Mulia Hakim Pemeriksa yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM REKOMPENSI/GUGATAN BALIK

1. Bahwa PENGGUGAT dalam KOMPENSI mohon dianggap sebagai TERGUGAT REKOMPENSI dan TERGUGAT dalam KOMPENSI mohon dianggap sebagai PENGGUGAT REKOMPENSI;
2. Bahwa apa apa yang terurai dalam eksepsi dan pokok perkara mohon dianggap terulang kembali seluruhnya dalam REKOMPENSI ini;
3. Bahwa jelas TERGUGAT REKOMPENSI telah lalai / wanprestasi atau tidak menjalankan atau menunaikan kewajiban sebagaimana dalam Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M juga berkaitan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No 118/2018 tertanggal 20 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M, yang diperhitungkan dari Hasil lelang setelah dikurangi pajak dan cukai dan perincian kewajiban dari Point 1 dikurangi Point 2 setelah diperhitungkan Penggugat kurang bayar (MINUS) sebesar Rp. 44.590.500,
4. Bahwa sebagaimana yang didalilkan TERGUGAT REKOMPENSI dalam posita no 8 dalam gugatan a quo dimana Pasal 1338 ayat (1) B.W., yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya" maka dalam pasal 8 ayat 1 huruf a Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.M.Kn, M.M, maka oleh karena dengan adanya gugatan di Pengadilan Negeri Malang dalam perkara a quo, Penggugat Rekonpensi

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



menggunakan jasa Penasehat Hukum atau Pengacara dengan kesepakatan honorarium sebesar Rp.50.000.000,- dengan sukses fee sebesar 10 % dari Pinjaman Pokok yang diperhitungkan sebesar Rp.25.000.000,- maka biaya yang dikeluarkan untuk honorarium Penasehat Hukum atau Pengacara sebesar Rp.75.000.000,- maka berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensi dirugikan sebesar Rp. 75.000.000, yang menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi.

Berdasarkan uraian jawaban baik dalam Eksepsi, Kompensi dan Rekonpensi yang disampaikan TERGUGAT / PENGGUGAT REKOMPENSI diatas, maka tidak berlebihan apabila Yang Mulia Hakim Pemeriksa yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo kiranya berkenan menjatuhkan putusan antara lain:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang memeriksa mengadili dan memutus perkara a quo
3. Menyatakan Gugatan PELAWAN ditolak atau tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

Dalam Kompensi/Pokok Perkara:

Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak- tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Rekonpensi/Gugatan Balik

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kekurangan bayar Rp. Rp. 44.590.5000 secara seketika kepada Penggugat rekonpensi
4. Menghukum Tergugat rekonpensi untuk membayar kerugian yang timbul pasal 8 ayat 1 huruf a Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan No 499 tertanggal 07 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris - PPAT GABRIEL JENNIFER MOGI, SH.MKn, M.M sebesar Rp.75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) yang secara seketika kepada Penggugat Rekonpensi

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain maka dimohonkan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan demi keadilan.

Menimbang, Turut Tergugat III juga telah menyampaikan Jawabannya yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 290 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3690 atas nama Sri Wahyuni terletak di Kelurahan Polowijen, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur (objek perkara), yang dilakukan melalui TURUT TERGUGAT III dengan status laku terjual lelang kepada TURUT TERGUGAT IV.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Sdr. Bhomantoro Kusyudianto *in casu* Penggugat terbukti *wanprestasi* atas Akta Notaris Perjanjian Pengakuan Hutang No.499 tanggal 07 September 2018 yang dibuat antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur di hadapan Notaris Gabriel Jennifer Mogi, S.H., M.Kn., M.M.
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan PMK Lelang yang berlaku pada saat pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo*, serta pelaksanaan lelang telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 283/47/2022 tanggal 13 April 2022 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat mengenai pelaksanaan lelang yang tidak sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku dan merupakan perbuatan melawan hukum adalah **keliru**.
 - c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka TURUT TERGUGAT III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TURUT TERGUGAT III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT III, namun demikian bukan berarti TURUT TERGUGAT III mendukung dalil Penggugat kepada Tergugat lainnya dalam perkara *a quo*.

Eksepsi *Error in Persona*

2. Penggugat telah keliru menarik KPKNL Malang sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT III. Untuk itu perlu TURUT TERGUGAT III sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Pengajuan Lelang Nomor :S.0025A/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021 dari Tergugat I.

2.2 Bahwa Surat Pengajuan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: S.0025D/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021, yang berisi pernyataan sebagai berikut:

- a. Bahwa selaku pemohon lelang akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan / atau dwangsom / uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL / Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan / atau dwangsom / uang paksa.
- b. Bahwa selaku pemohon lelang akan bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan dan / atau kewenangan menjual barang yang dijadikan obyek jaminan oleh debitur.
Bahwa selaku pemohon lelang menjamin keabsahan dokumen persyaratan lelang yang telah dimohonkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- c. Bahwa selaku pemohon lelang menjamin tentang kebenaran materi surat dan pengumuman surat yang dilakukan oleh Pihak Koperasi

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Distribusi Lestari selaku pemohon lelang kepada para pihak terkait mengenai kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang.

- 3 Bahwa selaku pemohon lelang melakukan penjualan lelang dikarenakan debitur melakukan wanprestasi, seperti tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit akan dilakukan penyerahan barang jaminan baik berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak, untuk bisa dilakukan penjualan secara lelang.
- 4 Bahwa selaku pemohon lelang menjamin dan akan bertanggung jawab sepenuhnya serta membebaskan Pejabat lelang dan KPKNL yang berwenang terhadap segala gugatan perdata atau tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat pelelangan, beserta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.

2.3. Bahwa selain itu, telah diatur pula tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual Lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 ("PMK Lelang") yang menyebutkan yaitu:

"(1) 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. keabsahan 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

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



1. 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.

2.4. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan masalah utang piutang (perjanjian kredit) antara Penggugat dengan Tergugat (Koperasi Distribusi Lestari) yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

2.5. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*".

2.6. Bahwa selanjutnya Pasal 11 PMK 213/2020 menyatakan, "*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*".

2.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Tergugat selaku Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang sebagai pihak TURUT TERGUGAT III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang **keliru dan tidak berdasarkan hukum**.

2.8. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi TURUT TERGUGAT III dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, TURUT TERGUGAT III mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, TURUT TERGUGAT III dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, TURUT TERGUGAT III akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3.
 - 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I.
 - 3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor: 499/2018 tanggal 07 September 2018 adalah Sdr. **Bhomantoro Kusyudarto** yang berkedudukan sebagai Debitur, dan Tergugat I selaku Kreditur dengan agunan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 290 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3690 atas nama **Sri Wahyuni** terletak di Kelurahan Polowijen, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur (objek perkara), *in casu* Penggugat.
 - 3.3 Bahwa faktanya, Penggugat (Debitur) telah lalai dan melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I (Kreditur) berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawabnya sebagai Debitur

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan tersebut di atas.

3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).

3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas dalil Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat sebagai Debitur yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

3.6 Bahwa sebagaimana telah ada pula dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN. Pdg tanggal 18 November 2020, yang dapat dijadikan yurisprudensi dan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji; “Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

3.7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, bahkan cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. **Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

4.1 Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat sebagai Debitur pada Tergugat I (Kreditur) yang tertuang dalam Perjanjian Pengakuan Hutang

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Dengan Pemberian Jaminan Nomor : 499/2018 tanggal 07 September 2018, serta telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 4001/2018 tanggal 09 Oktober 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 118/2018 tanggal 20 September 2018.

- 4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- 4.3 Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Debitur atas perjanjian kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.
- 4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah” *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- 4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada TURUT TERGUGAT III sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Malang. Oleh karenanya, tindakan TURUT TERGUGAT III yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui TURUT TERGUGAT III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 4.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Aneka Ketentuan Dan Tempat Kedudukan Hukum perjanjian kredit tersebut di atas, yang berbunyi:

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



- Pasal 19. Kelalaian/Pelanggaran:

“3. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika terjadi kelalaian oleh Debitur atas kewajiban terhadap BANK mengenai Perjanjian Kredit ini, BANK berhak untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara/Panitia Urusan Piutang Negara atau Instansi lain yang berwenang”.

4.7 Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi/cidera* janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat sebagai Debitur, yang telah secara sadar mengakui adanya utang yang harus dibayar, dan Penggugat juga harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kredit tersebut *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utang Penggugat (Debitur) kepada Tergugat I (Kreditur).

4.8 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 4, serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. **Tentang Dalil Penggugat Bahwa Nilai Limit Lelang Di Bawah Nilai Likuidasi.**

5.1 Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 22, dengan alasan sebagai berikut:

a. Lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT III atas permohonan Tergugat I pada tanggal 04 Desember 2021, telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan (PMK Lelang) yang berlaku dan menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* sebagaimana



dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor 283/47/2021 tanggal 13 April 2021.

b. Bahwa dalam pelaksanaan lelang a quo telah terdapat nilai limit sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 sebagai berikut :

- Pasal 47 ayat 1 "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
- Pasal 47 ayat 2 Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual".

c. Nilai limit lelang a quo telah melalui proses penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "WAWAT JATMIKA & REKAN" Kantor Cabang Surabaya yang ditunjuk oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang, sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.: 00473/2.0133-01/PI/09/0363/1/XII/2021 tanggal 01 Desember 2021, dan telah memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 48 PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

d. Mencermati hasil penilaian dari KJPP tersebut diperoleh **Nilai Likuidasi** berdasarkan 2 aspek yaitu aspek Dokumen (Sertifikat) dan aspek Fisik, yakni sebesar **Rp. 876.450.000,-** di bawah Nilai Pasar sebesar **Rp. 1.460.750.000** Berdasarkan hasil penilaian tersebut, maka Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang telah menerapkannya sebagai **Nilai Limit Lelang**, yakni sebesar **Rp 950.000.000** sebagaimana ketentuan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang).

5.2 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

6. **Lelang melalui TURUT TERGUGAT III adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli**

6.1 Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya



melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

6.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa 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 MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani 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.

6.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

6.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beritikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

7.

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

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



- 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 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)."

7.2 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.

8. **Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat**

8.1 Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT III, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* TURUT TERGUGAT III sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu



perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

8.2 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT III dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* Jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang). Yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

8.3 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh TURUT TERGUGAT III diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Pengajuan Lelang Nomor: S.0025A/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021 dari Tergugat I.

8.4 Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor: 499/2018 tanggal 07 September 2018;
- Copy Surat Peringatan I No Surat: 1463/KDL/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020;
- Copy Surat Peringatan II Surat: 1509/KDL/IX/2020 tanggal 25 September 2020;
- Copy Surat Peringatan III Surat: 1537/KDL/X/2020 tanggal 03 Oktober 2020;
- Surat Keputusan Penunjukan Penjual dari Tergugat I kepada TURUT TERGUGAT III Nomor: S.0025B/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021;
- Surat Daftar Barang Yang Akan Dilelang Nomor: S.0025E/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021;
- Surat Penentuan Nilai Limit Nomor: S.0025C/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021;

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Perincian Hutang Jaminan/Jumlah Kewajiban Debitur Nomor: S.0025I/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021;
- Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor: S.0025G/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021;
- Surat Pernyataan Barang Tidak Dalam Sengketa dan Membebaskan KPKNL dari Gugatan Nomor S.0025D/KDL/2021 tanggal 04 Desember 2021;
- Laporan Penilaian dari KJPP WAWAT JATMIKA dan REKAN Nomor: 00473/2.0133-01/PI/09/0363/1/XII/2021 tanggal 01 Desember 2021;
- Copy Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Jaminan dari Tergugat I kepada Bhomantoro Kusyudiarto (Penggugat), Sri Wahyuni, Bhasantyo Kusudiono, Dicky Bhaskara Koesyoedianto Nomor: S.0025J/KDL/2022 tanggal 15 Maret 2022, S-0025N/KDL/2022 tanggal 15 Maret 2022, S-0025K/KDL/2022 tanggal 15 Maret 2022, S-0025M/KDL/2022 tanggal 15 Maret 2022, dan S-0025L/KDL/2022 tanggal 15 Maret 2022, S-0025O/KDL/2022 tanggal 30 Maret 2022, S-0025S/KDL/2022 tanggal 30 Maret 2022, S-0025P/KDL/2022 tanggal 30 Maret 2022, S-0025Q/KDL/2022 tanggal 30 Maret 2022 dan S-0025R/KDL/2022 tanggal 30 Maret 2022.
- Copy selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 15 Maret 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama oleh Penjual;
- Copy Surat Kabar Harian Radar Malang tanggal 30 Maret 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua oleh Penjual;
- Copy SHM No. 3690/Kel. Poliwijen a.n. Sri Wahyuni;
- Copy SHT No. 4001/2018 tanggal 09 Oktober 2018;
- Copy APHT No. 118/2018 tanggal 20 September 2018;
- SKPT Nomor: 290/Ket-12.06/III/2022 tanggal 30 Maret 2022;
- Copy Laporan Hasil Penilai Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) "WAWAT JATMIKA DAN REKAN" Kantor Cabang Surabaya yang ditunjuk oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang, sebagaimana tertuang dalam Laporan Penilaian No.: 0043/2.0113-01/PI/09/0363/1/2021 01 Desember 2021;

8.5 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang serta dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai dengan Pasal 11 Peraturan menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020, maka TURUT TERGUGAT III tidak boleh

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



menolak permohonan lelang oleh Tergugat I, dan karenanya TURUT TERGUGAT III telah menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor: S-63/KNL.1003/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang ditujukan kepada Tergugat I.

8.6 Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh TURUT TERGUGAT III, maka Tergugat I telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

8.7 Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada TURUT TERGUGAT IV (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 283/47/2022 tanggal 13 April 2022 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

8.8 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

12. **Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo**

12.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

12.2 Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit *a quo*.



- 12.3 Bahwa dengan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang TURUT TERGUGAT III dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada TURUT TERGUGAT III. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya kepada Tergugat I yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.
- 12.4 Bahwa penetapan Nilai Limit yang telah melalui proses penilaian dari penilai independent yang ditunjuk oleh Tergugat I dan diterapkan oleh Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.
- 12.5 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak seluruhnya

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan TURUT TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 283/47/2022 tanggal 13 April 2022 adalah sah secara hukum;
- Menyatakan menolak permohonan pembayaran biaya perkara secara tanggung renteng Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari pihak Tergugat serta Turut Tergugat III tersebut Penggugat telah mengajukan Replik;

Menimbang, atas Replik dari pihak Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat III telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi Kompetensi Relatif dari pihak Tergugat, pihak Tergugat telah mengajukan bukit-bukti awal yaitu berupa:

- Foto copy dari Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang dengan Register Perkara No. 168//Pdt.G/2021/PN.Mlg, dan telah dibubuhi meterai cukup lalu oleh Majelis Hakim (diberi tanda Eks-T-1);
- Foto copy dari Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Register Perkara No. 189//Pdt.G/2021/PN.Kpn, dan telah dibubuhi meterai cukup lalu oleh Majelis Hakim (diberi tanda Eks-T-2);
- Foto copy dari Aslinya Laporan Rapat Anggota Tahunan tutup tahun 2020, dan telah dibubuhi meterai cukup lalu oleh Majelis Hakim (diberi tanda Eks-T-3);
- Foto copy dari Aslinya Surat Keputusan No. 64/BH/KDK.13.13/II/1999 tertanggal 22 Februari 1999 tentang Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Distribusi Lestari dan telah dibubuhi meterai cukup lalu oleh Majelis Hakim (diberi tanda Eks-T-4);

Menimbang, bahwa Para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang diajukan dan mohon putusan

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kewenangan relatif oleh karena itu berdasarkan Pasal 125 ayat (2) HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi kewenangan relative dari pihak Tergugat yaitu sebagai berikut:

EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa PARA Penggugat sebelumnya pernah mengajukan perkara di Pengadilan Negeri Malang dengan register perkara No 168/Pdt.G/2021/PN Mlg dimana dalam amar putusan tersebut yaitu: Mengadili 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Relatif, 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili Perkara No: 168/Pdt.G/2021/PN Mlg dalam Perkara antara Bhomantoro Kusyudiarto (Penggugat) melawan Koperasi Distribusi Lestari (Tergugat). 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 715.000,-, maka dengan adanya amar putusan sela tersebut kemudian Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kapanjen yang dalam amar putusan sela pada tanggal 23 Februari 2022 yang amar putusannya sebagai berikut : 1) Menolak Eksepsi Tergugat, 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Kapanjen berwenang mengadili Perkara A quo, 3) Menetapkan Pemeriksaan perkara No 189/Pdt.G/2021/PN.Kpn dilanjutkan, 4) Menangguhkan biaya perkara hingga putusan Akhir. Sehingga dalam eksepsi berkaitan dengan kompetensi relatif sebagaimana pertimbangan Majelis hakim sebelumnya jelas bahwa Pengadilan Negeri Kapanjen lah yang mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara a quo, karena dalam perkara sebelumnya dalam register No 168/Pdt.G/2021/PN.Mlg menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili sedangkan dalam Perkara Register No 189/Pdt.G/2021/PN.Kpn menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kapanjen lah yang berwenang mengadili perkara a quo, lebih-lebih dalam pertimbangan putusannya "menimbang bahwa gugatan penggugat kurang pihak dan tidak sempurna, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD), maka sebagaimana dengan posita no 1 Gugatan Penggugat Register No 259/Pdt.G/2022/PN.Mlg secara jelas dan mohon catat sebagai pengakuan (bekentenis/confession) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1923

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



BW dan Pasal 174 HIR telah mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti sehingga jelas yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Kepanjen serta adanya gugatan Perkara yang terdahulu sebagaimana Putusan 168/Pdt.G/2021/PN.Mlg jo Putusan No 189/Pdt.G/2021/PN.Kpn telah jelas seharusnya dengan adanya perkara-perkara yang telah diputus tersebut maka perkara a quo yang diajukan dengan Register No 259/Pdt.G/2022/PN.Mlg, maka dengan ini mohon eksepsi relative terhadap perkara a quo dapat diterima dan dapat pertimbangan sebagaimana putusan sebelumnya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili Perkara a quo

2. Bahwa telah dinyatakan dalam Gugatan A quo Para Penggugat yang hanya menarik KOPERASI DISTRIBUSI LESTARI sebagai PIHAK TERGUGAT, maka sebagaimana Akta Pendirian yang telah disahkan oleh Menteri Negara Urusan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia sebagaimana Surat keputusan Nomor 64/BH/KDK.13.13/II/1999 tertanggal 22 Februari 1999 tentang Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Distribusi Lestari serta Laporan Rapat Anggota Tahunan tutup Tahun 2022 yang mana terletak domisili hukum di Jl. Raya Sengkaling No 230 Kelurahan Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang, maka berdasarkan azas Actor sequitor forum rei (penggugat dapat mengajukan gugatan di wilayah tempat domisili hukum tergugat) sebagaimana dalam pasal 118 ayat 1 HIR, maka dengan hal tersebut jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Malang adalah tidak tepat, karena Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili sebagaimana Actor sequitor forum rei maka Pengadilan Negeri Kepanjen lah yang berwenang mengadili perkara a quo, maka dengan hal tersebut patut kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Relative yang diajukan Tergugat tersebut Majelis memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa secara umum pengajuan gugatan didasarkan pada asas ACTOR SEQUITUR FORUM REI. Asas tersebut diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat;

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati isi gugatan Penggugat, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat yaitu Koperasi Lestari yang berkedudukan dan berkantor di Jl. di Jalan Raya Sengkaling 230 Kecamatan Dau Kabupaten Malang Jawa Timur;

Menimbang, berdasarkan bukti T4. Yaitu Akta Perubahan Anggaran dasar Koperasi Distribusi Lestari maka alamat/Tempat kedudukan Tergugat berada di Jl. Raya MulyoAgung No.38 Kelurahan MulyoAgung Kecamatan Dau Kabupaten Malang;

Menimbang, bahwa yang menjadi pihak Tergugat hanya Koperasi Distribusi Lestari (TERGUGAT) sehingga walaupun ada pihak lain yang turut digugat yaitu Gabriel Jenifer Mogi, Kantor Pertanahan Kota Malang, Menteri Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Malang dan Ayu Kemala Putri kapasitas mereka hanya sebagai Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang mana pihak Turut Tergugat hanya tunduk pada Putusan hakim di Pengadilan karena Pihak Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu (perbuatan) sehingga opsi untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan sebagaimana dalam Pasal 118 HIR ayat 2 tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa oleh karena alamat/kedudukan Tergugat berada di Kabupaten Malang maka berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR asas Actor Sequitur Forum Rei dimana gugatan diajukan di alamat tempat tinggal Tergugat sehingga yang berwenang mengadili adalah Pengadilan tempat tinggal Tergugat yaitu Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi Kabupaten Malang, yaitu Pengadilan Negeri Kepanjen sehingga eksepsi Tergugat mengenai kewenangan Relatif beralasan dan harus di kabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi Kewenangan Relatif (kompetensi relatif) tersebut dikabulkan dan Majelis menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili, maka materi pokok dalam perkara ini tidak perlu diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan serta perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara Nomor 259/Pdt.G/2022/PN. Mlg;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.747.000 (Dua juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa, tanggal 6 Desember 2022, oleh kami, Mira Sendangsari, S.H.,MH sebagai Hakim Ketua, Guntur Kurniawan, S.H dan Silvy Terry, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari SELASA., tanggal 13 Desember 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tri Handini Sulistyowati, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Guntur Kurniawan, S.H.

Mira Sendangsari, S.H.MH

Silvy Terry, S.H.

Panitera Pengganti,

Tri Handini Sulistyowati, SH.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 259/Pdt.g/2021/PN Mlg



Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	75.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	14.000,00
4. PNBP	Rp.	60.000,00
5. Meterai	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Sumpah	Rp.	-
8. Panggilan	Rp.	2.548.000,00
Jumlah	Rp.	2.747.000,00

(dua juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);