



**PUTUSAN**

**Nomor : 193/PDT/2023/PT. SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Banding, menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. SURAMI**, Lahir di Klaten, Tanggal 15 Oktober 1961, Pekerjaan Pedagang, Agama Islam, bertempat tinggal di Kaliangkrik I, RT 001/RW 002, Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**;
- 2. AGUS MARWANTO**, Lahir di Magelang, Tanggal 6 Mei 1980, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Kaliangkrik I, RT 001/RW 002, Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**;
- 3. DWI OKTAVIA**, Lahir di Magelang, Tanggal 15 Oktober 1986, Pekerjaan Pedagang, Agama Islam, bertempat tinggal di Kaliangkrik I, RT 001/RW 002, Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT III**;

Dalam hal ini Pembanding I semula Penggugat I, Pembanding II semula Penggugat II, dan Pembanding III semula Penggugat III memberikan kuasa kepada : M. HASSAN LATIEF, SH. MH., NURTATI, SH., dan WAWAN KURNIAWAN, SH. Ketiganya adalah Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum M. Hasan Latief & Associates yang beralamat di Skylight Plaza (Lantai 2), Jl. Tentara Pelajar N. 7 Bayeman, Kota Magelang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid, tanggal 16 Maret 2023 Nomor : 89/III/2023/Mkd. selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**

**Lawan :**

- 1. KSP TRIO ARTHA**, yang beralamat di Jl. Jenderal Bambang Sugeng No.72, Kedungdowo, Mertoyudan, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang, Jawa Tengah 59214,

*Halaman 1 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I**. semula **TERGUGAT I**; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RONI TAUFIK TAFACKUR, SH. adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum RONI TAUFIK TAFACKUR, SH. & PARTNERS, yang beralamat di Jl Raya Magelang Purworejo KM 6.5 Tanjung Regency G-20 Kelurahan Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang 56172, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 19 April 2023 Nomor : 115/VI/2023/PN.Mkd. selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I**. semula **TERGUGAT I**;

2. **AGUNG EKO HIRLANTO**, yang beralamat di Jl. Peluru 5 Blok WW, RT 03 RW 011, Kelurahan Jogonegoro, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**. semula **TERGUGAT II**;

3. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara Jateng Dan D.I. Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang**, yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 1 D GKN II It 4 Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I**. semula **TURUT TERGUGAT I**;

Dalam hal ini diwakili oleh 1. Partolo, 2. Agus Kurniawan., 3. Immanent ., 4. Siti Rokhayah, 5. Muh. Charis., 6. Dwiko Joko Priyono, 7. Indah Winarni., 8. Budi Kristyanto, 9. Kasmidah, semuanya adalah Kepala dan Pegawai Pelaksana KPKNL Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 3 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 31 Agustus 2022, Nomor 232/VIII/2022/PN. Mkd. selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I**. semula **TURUT TERGUGAT I**;

4. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang**, yang beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.110, Bilyeran, Sawitan, Mungkid, Kab. Magelang, Jawa Tengah

*Halaman 2 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*

#### 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)



56511, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING**

**II. semula TURUT TERGUGAT II;**

Dalam hal ini diwakili oleh 1. NUR AINI ARIFAH, A.Ptnh., 2. FAJAR NOVIARTHA., S.Si., 3. DWI HANDONO, S.ST., 4. WISNU FAISHAL RASYID., SH. 5. MUHLIFAIN NAUMININGTIAS S.Si., 6. AGUS SOIM NAHYU WIDIYANTO, 7. AHMAD DZULFAQOR ALBAZ ALWY, semuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 1 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid, tanggal 31 Agustus 2022, Nomor : 233/VIII/2022/PN. Mkd. selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II;**

**5. Notaris RADEN GIARDI SUHARJANTO**, yang beralamat di Jl. Kenanga No.14, Kedungdowo, Mertoyudan, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang, Jawa Tengah 56172, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III;**

**Pengadilan Tinggi** tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 15 Mei 2023, Nomor 193/PDT/2023/PT SMG. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor : 193/PDT/2023/PT SMG tanggal 15 Mei 2023 tentang Penetapan Hari Sidang
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 61/Pdt.G./2022/PN Mkd. Serta surat surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 18 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 18 Juli 2022 dibawah Register perkara Nomor : 61 /Pdt.G/2022/ PN. Mkd. yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat II mengajukan hutang di KSP Trio Artha (Tergugat I) sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan sebagai berikut :

a SHM Nomor 00272 terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Bandongan, Kabupaten Magelang seluas 149m<sup>2</sup> atas nama Agus Marwanto (milik Penggugat II) dengan batas-batas;

- Utara : Jalan Desa;
- Selatan : Dul Salam;
- Barat : Jalan Raya;
- Timur : Mushola;

b dan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> atas nama Surami (Penggugat I yang merupakan ibu kandung dari Penggugat III dan ibu mertua dari Penggugat II yang merupakan suami dari Penggugat III) dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Raya Kaliangkrik;
- Selatan : Pekarangan Pak Kun Isnain;
- Barat : Pak Kus Isnain dan Bu Surami;
- Timur : Purwanto;

2. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 20 September 2016 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 187. Yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Raden Giardi Suharjanto di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat III);

3. Bahwa SHM Nomor 246 tersebut telah terlelang dengan pemenang lelang bernama Agung Eko Hirlanto (Tergugat II) melalui KPKNL Semarang (Turut Tegugat I) dengan harga yang menurut Tergugat I sebesar Rp.449.777.000,- (empat ratus empat puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh rupiah) dengan limit Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

4. Bahwa penentuan nilai limit lelang terhadap asset Para Penggugat (obyek sengketa) ternyata hanya sebesar Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) padahal sesuai harga Pasaran Umum Setempat Obyek Jaminan/tanah milik Para Penggugat tersebut seharga diatas Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) lebih sudah ada yang menawar kepada Penggugat I. Karena obyek jaminan SHM Nomor 246 tersebut terletak dikawasan strategis, kompleks pasar Kaliangkrik berupa bangunan ruko yang mana ruko tersebut oleh Penggugat I digunakan

**Halaman 4 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



untuk usaha RM Padang sehingga tidak hanya untuk tempat tinggal tapi juga sangat baik untuk tempat usaha karena letaknya juga dipinggir jalan raya. Apalagi rumah tersebut berdekatan dengan Polsek dan Koramil Kaliangkrik sehingga terjamin keamanannya. Oleh karenanya Tergugat II yang mempunyai relasi baik dengan Tergugat I jauh-jauh hari sudah mengincar obyek jaminan tersebut untuk dilelang. Sehingga dengan demikian nilai lelang tersebut jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan. Oleh karena itu Para Penggugat merasa keberatan dan telah dirugikan;

5. Bahwa SHM Nomor 00272 saat itu juga dalam proses lelang oleh Turut Tergugat I dengan nilai limit Rp.150.000.000. Kedua sertifikat milik Para Penggugat tersebut bernilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) lebih. Sangat jauh dengan nominal hutang Para Penggugat terhadap Tergugat I yang hanya sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Namun ironisnya ketika dalam proses lelang kuasa hukum Para Penggugat tengah membicarakan semua permasalahan tersebut dengan kuasa hukum Tergugat I namun pihak Tergugat I melalui debt collector menakuti keluarga Para Penggugat untuk menebusnya jika tidak akan dibeli oleh orang lain dan saat itu dari Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah Jawa Tengah mengetahuinya bahkan menyarankan lelang ditunda dan meminta Tergugat I untuk penyelesaian permasalahan Koperasi dengan anggotanya lebih mengedepankan cara kekeluargaan dan meminta Tergugat I sebagai Koperasi Simpan Pinjam agar senantiasa mengelola Koperasi mengedepankan prinsip dan jati diri Koperasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 tahun 1992 juga Tergugat I harus tahu hak dan kewajibannya selalu senantiasa mematuhi apa yang sudah menjadi keputusan koperasi;

6. Bahwa proses permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan. Hal itu terbukti Turut Tergugat I telah mengeluarkan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa milik Para Penggugat dengan harga jauh dari harga pasaran umum setempat, dan telah menyalahi Peraturan Tata Cara Lelang Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Vendu Regelement Stbl. 1908 No.189 yang bersambung dengan Stbl. 1940No.56, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanpa teliti



dan jeli melihat persyaratan lelang tersebut dan Undang-Undang Hak Tanggungan No.04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sangat beralasan lelang yang dilakukan Turut Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2019, 28 Agustus 2019 dan 17 September 2020 dinyatakan cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah. Sehingga sangat beralasan Turut Tergugat II untuk tidak memindah tangankan (proses balik nama) kepada Tergugat II dan/atau pihak manapun sebelum gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach);

8. Bahwa dengan dilelangnya obyek sengketa jauh dari harga yang wajar oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I tanpa penelitian berkas syarat lelang yang jelas dan teliti tersebut ternyata telah merugikan dan mengorbankan Para Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige Daad) terhadap Para Penggugat;

9. Bahwa selain itu ternyata diketahui dalam perjanjian kredit nomor 187 yang dibuat di kantor Turut Tergugat III ternyata Para Penggugat mengaku berhutang kepada Bank sesuai halaman 3 perjanjian kredit tersebut bukan kepada Koperasi (Tergugat I). Yang mana penyebutan Bank akan berkonotasi Koperasi Trio Artha memposisikan diri sebagai Bank yang tentunya sangat bertentangan dan melanggar UU Pokok Perbankan. Sedangkan penyebutan perbankan tidak hanya dihalaman 3 saja tetapi sampai ke halaman 8. Hal ini tentunya mengakibatkan perjanjian kredit tersebut cacat hukum karena subyek para pihak menjadi tidak jelas, kabur, sedangkan substansinya menjadi tumpang tindih overlap antara koperasi dan perbankan sehingga perjanjian tersebut secara otomatis menjadi tidak sah akibatnya batal demi hukum;

10. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut juga mencantumkan besarnya bunga 21%/tahun flat yang kalau dikalikan dengan pinjaman Rp.400.000.000,- = Rp.504.000.000,- sehingga total pokok + bunga = Rp.904.000.000,- sungguh jumlah yang sangat fantastis dan tidak lazim serta bertentangan dengan Undang-Undang No.25 Tahun 1992 tentang Koperasi yang tujuan utamanya adalah untuk kesejahteraan anggota;

11. Bahwa Penggugat II dan III menerangkan pada saat akad kredit, pinjamannya langsung dipotong 4 kali angsuran untuk angsuran 4 bulan pertama, hal ini juga tidak lazim dalam bisnis pinjam meminjam antara individu dengan lembaga keuangan, ditambah ada ketentuan

*Halaman 6 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



denda 0,50% per hari untuk setiap angsuran yang terlambat lebih dari 7 hari atau berarti 15% sebulan;

12. Bahwa dalam akta perjanjian disebut bahwa kalau dalam waktu 3 (tiga) bulan berurut-turut tidak melunasi angsuran (padahal Penggugat II dan III sudah mengangsur dimuka sebanyak 4 kali), maka jaminan akan dijual oleh kreditur cq Koperasi Trio Artha (Tergugat I), tetapi mengapa hal tersebut tidak dilakukan ketika kolektibilitas pinjaman Penggugat II dan III sudah mulai memburuk tapi dibiarkan menunggak cukup lama sehingga berakibat kewajiban Para Penggugat mencapai angka yang sangat besar yaitu:

- Saldo Pokok	: Rp. 390.045.200,-;
- Saldo Bunga	: Rp. 267.354.100,-;
- Denda	: Rp. 746.536.363,-;
- Biaya Operasional	: Rp. 8.000.000,-;
- <b>Total</b>	: <b>Rp. 1.441.055.665,-;</b>

Hal tersebut terjadi karena pada saat jaminan dalam proses lelang dan lama belum terjual, bunga dan denda tetap berjalan;

13. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut yang melambungkan lambungkan saldo bunga, denda, biaya operasional adalah sebagai tindakan penyalahgunaan keadaan (obstading van haiden) dimana Tergugat I memanfaatkan kondisi Para Penggugat yang lemah dalam keuangan, dibuat tidak berdaya sehingga hutangnya menjadi melambung tidak karuan. Dengan memanfaatkan ketidak berdayaan keadaan Para Penggugat. Sehingga tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan UU Koperasi Tahun 1992 yang tujuan utamanya adalah untuk memajukan kesejahteraan anggota (padahal Para Peggugat bukanlah anggota Koperasi tersebut) dan setiap permasalahan diselesaikan secara kekeluargaan seperti disebut dalam surat Kepala Dinas Koperasi dan UKM Jawa Tengah terlampir. Semenjak awal Para Penggugat senantiasa berusaha melakukan musyawarah kekeluargaan dengan Tergugat I agar jaminan milik Para Penggugat tidak dilakukan pelelangan serta mohon keringanan penyelesaian hutang Penggugat II dan III kepada Tergugat I, namun Tergugat I tetap melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan milik Penggugat I, bahkan untuk obyek jaminan milik Penggugat I telah dilakukan pelelangan yang mana pemenangnya adalah Tergugat II dengan nilai lelang menurut Tergugat I sebesar Rp.449.777.000,- (empat ratus empat puluh Sembilan juta tujuh ratus

*Halaman 7 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



tujuh puluh tujuh rupiah) dengan limit Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Sehingga Para Penggugat sangat dirugikan. Terhadap Tergugat II, Para Penggugat telah berusaha untuk bermusyawarah agar bisa ditebus kembali dengan nilai yang wajar namun Tergugat II tetap tidak mau dengan alasan tidak akan dijual kembali dan akan ditempati sendiri hingga dilakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek tersebut oleh Pengadilan Negeri Mungkid atas permintaan Tergugat II;

14. Bahwa terhadap obyek jaminan milik Penggugat II dan III juga dilakukan pelelangan oleh Tergugat I namun tidak laku. Untuk itu Penggugat II dan III berusaha mengajak musyawarah dengan Tergugat I agar dicarikan jalan keluar yang terbaik hingga kuasa hukum Para Penggugat berusaha menghadap Tergugat I untuk meminta dokumen yang ada terkait perjanjian kredit namun tidak diberikan perjanjian kreditnya, juga besarnya hutang Penggugat II dan III dengan perhitungan dan Tergugat I menunjuk kuasa hukum agar Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat berunding dengan Tergugat I melalui kuasa hukumnya. Hal ini sesuai saran dari Kepala Dinas Koperasi dan UKM Jawa Tengah untuk dilakukan musyawarah dan Tergugat I memperhatikan UU Koperasi namun ketika musyawarah tengah ditempuh justru Tergugat I melalui debt collector mengejar dan menakut-nakuti Penggugat II dan III dengan mengatakan kalau tidak ditebus senilai Rp.135.000.000,- akan dilelang atau dijual ke orang lain karena tetangga sekitar ada yang berminat apalagi Tergugat I menempel tulisan dimana-mana kalau rumah tersebut (obyek sengketa) dijual, yang secara tidak langsung membuat cemas dan takut dari Para Penggugat sehingga orangtua Penggugat II akhirnya menebus sertifikat tersebut senilai Rp.137.000.000,- karena ketakutan dan cemas. Apalagi didatangi oleh Debt Collector dan ditakuti dengan kata-kata terhadap keluarga Penggugat menyampaikan jika kuasa hukum Para Penggugat adalah juga kuasa hukum dari Tergugat I. Sehingga apa yang dilakukan Tergugat I melanggar etika dan tidak menghormati kuasa hukum Para Penggugat dan Tergugat I sendiri. Tindakan Tergugat I tersebut sangat tidak terpuji karena melakukan pemaksaan dan memberikan ketakutan terhadap Para Penggugat. Sehingga Para Penggugat semakin dirugikan, sehingga menuntut keadilan;

**Halaman 8 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



15. Bahwa mengingat perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat II dengan Tergugat I yakni perjanjian kredit nomor 187 tertanggal 20 September 2016 dibuat di Turut Tergugat III, subyeknya tidak sesuai maka hal tersebut merupakan kebohongan Tergugat I karena telah memanipulasi usaha Koperasi dengan usaha Perbankan sedangkan disini pihaknya dinyatakan Penggugat II sebagai pihak yang berhutang dengan persetujuan istrinya yakni Penggugat III dan Tergugat I sebagai pihak yang menghutangkan. Dan Penggugat I sebagai pemilik jaminan atas persetujuan suaminya yakni Subranta yang mana isinya ternyata pihak Tergugat I diposisikan sebagai Bank hal ini menyalahi sebagai sebuah kebohongan Tergugat I. Hal ini merupakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat I. Sehingga perjanjian tersebut harus batal demi hukum, akibatnya pemasangan akta hak tanggungan terhadap jaminan milik Para Penggugat, batal pula demi hukum, sehingga lelang yang dilakukan pada tanggal 16 Juli 2019, 28 Agustus 2019 dan 17 September 2020 oleh Turut Tergugat I cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga keputusan Turut Tergugat I yang memutuskan Tergugat II sebagai pemenang lelang juga cacat hukum sehingga lelang tersebut tidak ada kekuatan hukum. Oleh karenanya penerbitan sertipikat menjadi atas nama pemenang lelang atas obyek lelang tersebut milik Para Penggugat cacat hukum sehingga tidak ada kekuatan hukum, termasuk jika pemenang lelang (Tergugat II) mengalihkan ke pihak lain atau menjual ke pihak lain maka jual beli tersebut cacat hukum, tidak ada kekuatan hukum pula jika diatas namakan ke pihak lain;

16. Bahwa karena perjanjian kredit tersebut cacat hukum maka penjualan tanah milik Penggugat II dan III melalui lelang maupun penjualan secara langsung yang telah dilakukan oleh Tergugat I cacat hukum pula dan sangat merugikan Para Penggugat. Maka penjualan/lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat II maupun III cacat hukum pula apalagi menakut-nakuti Penggugat II dan III dengan menjual tanah tersebut SHM Nomor 0272 atas nama Agus Murwanto (Penggugat II) kepada pihak lain, hal ini juga melanggar hukum. Sehingga harus tidak ada kekuatan hukum dengan mengembalikan uang tersebut yang ternyata penebusan senilai Rp.137.000.000,- yang dilakukan oleh orangtua Penggugat II atas permintaan dan ancaman Tergugat I jika tidak ditebus akan dijual ke pihak lain;

**Halaman 9 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



17. Bahwa selain itu penghitungan bunga dan denda yang dilakukan Tergugat I terhadap hutang Para Penggugat tidak lazim dan wajar bertentangan dengan UU Koperasi, bertentangan pula dengan UU Perbankan. Sehingga hal tersebut sebagai perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, oleh karenanya penghitungan hutang Para Penggugat senilai Rp.1.441,955.665,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) adalah cacat hukum. Keputusan nilai tersebut harus tidak ada kekuatan hukum;

18. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar dari Para Penggugat maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan melakukan Sita jaminan terhadap obyek sengketa yakni tanah dalam SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami yang saat ini tengah diproses menjadi atas nama pemenang lelang (Tergugat II) ataupun sudah atas nama Tergugat II agar tidak dialihkan atau dijual kepada pihak lain karena ada indikasi buruk dari Tergugat II yang menyatakan tidak akan menjual rumah tersebut namun sudah ditawarkan kepada pihak lain senilai Rp.2.000.000.000,- melalui orang lain termasuk menyita barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I untuk jaminan penyelesaian akibat Tergugat I yang telah merugikan Para Penggugat;

19. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum diatas maka terungkap jika perjanjian kredit yang merupakan pokok perjanjian cacat hukum maka perjanjian tambahan atau aksesoir yakni perjanjian jaminan sertipikat yang dipasang Hak Tanggungan adalah cacat hukum maka lelangnya menjadi cacat hukum pula yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Sehingga penetapan pemegang lelang terhadap Tergugat II menjadi cacat hukum, maka otomatis balik nama sertipikat menjadi atas nama pemenang lelang atau siapapun melalui Turut Tergugat II adalah cacat hukum pula atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Begitu pula eksekusi pengosongan juga cacat hukum pula. Sehingga siapapun yang menguasai obyek jaminan milik Penggugat I adalah cacat hukum pula. Sehingga yang menguasai obyek jaminan yang telah dilelang tersebut harus mengosongkannya kembali bila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;

**Halaman 10 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



20. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, autentik dan lengkap, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

21. Bahwa Para Penggugat sudah berusaha menyelesaikan persoalan ini dengan musyawarah kekeluargaan terhadap Para Tergugat, tetapi hal tersebut tidak pernah diindahkan oleh Para Tergugat hingga akhirnya Penggugat membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Mungkid;

Berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada yang terhormat, Pengadilan Negeri Mungkid berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

1. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) dengan segera atas sebidang tanah dalam SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami (Penggugat I yang merupakan ibu kandung dari Penggugat III dan ibu mertua dari Penggugat II yang merupakan suami dari Penggugat III) kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) dengan batas-batas:

- a. Utara : Jalan Raya Kaliangkrik;
- b. Selatan : Pekarangan Pak Kun Isnain;
- c. Barat : Pak Kus Isnain dan Bu Surami;
- d. Timur : Purwanto;

Agar tidak terjadi peralihan-peralihan kembali karena obyek sita jaminan masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Mungkid sehingga tidak semakin merugikan Para Penggugat atau pihak-pihak lain yang akan membeli obyek sita jaminan tersebut;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah memanipulasi data perjanjian kredit nomor 187 dimana tertanggal 20 September 2016 yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat III , Tergugat I merupakan Koperasi namun isinya adalah sebagai Bank, perbuatan Tergugat I bertentangan dengan UU Koperasi dan Perbankan.



Sehingga Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan perjanjian kredit nomor 187 tertanggal 20 September 2016 yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat III adalah cacat hukum, batal demi hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga batal demi hukum;

4. Menyatakan akta pemasangan hak tanggungan terhadap obyek jaminan dalam SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena berasal dari perjanjian kredit yang cacat hukum;

5. Menyatakan lelang terhadap obyek jaminan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) melalui Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena berasal dari akta perjanjian kredit yang cacat hukum sehingga akta hak tanggungannya menjadi cacat hukum oleh karenanya lelang tersebut tidak ada kekuatan hukum;

6. Menyatakan Tergugat II sebagai pemenang lelang, cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan turut Tergugat II yang menerbitkan sertifikat SHM Nomor 246 atas nama Tergugat II cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum terkait proses balik nama SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) sebagai obyek jaminan menjadi atas nama Tergugat II sebagai pemenang lelang atau diatas nama siapapun adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menyatakan penjualan tanah obyek jaminan SHM Nomor 00272 atas nama Agus Marwanto yang dilakukan oleh Tergugat I yang penuh tekanan terhadap Penggugat II dan III tidak sah secara hukum juga penebusan oleh Penggugat II dan III terhadap obyek jaminan senilai Rp.137.000.000,- tidak sah pula secara hukum sehingga uang penebusan tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat II dan III secara tunai dan sekaligus;

**Halaman 12 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan nilai hutang Penggugat II dan III yang dibuat oleh Tergugat I sejumlah Rp.1.441,955.665,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) adalah tidak sesuai dengan hukum, melanggar UU Perbankan dan UU Koperasi;

10. Menyatakan eksekusi pengosongan terhadap tanah obyek sengketa SHM Nomor 246 semula atas nama Surami (Penggugat I) yang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II (pemenang lelang) adalah tidak sah secara hukum sehingga tidak ada kekuatan hukum. Oleh karenanya penguasaan tanah oleh pemenang lelang (Tergugat II) atau siapapun yang menguasai obyek tanah tersebut saat ini, harus mengosongkan kembali, bila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;

11. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah obyek jaminan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) atau atas nama siapapun tersebut berikut barang bergerak, maupun tidak bergerak milik Tergugat I;

12. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi, atau Upaya Hukum lainnya;

13. Menghukm kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) per-hari Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) atas keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

14. Menyatakan Menurut Hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menghormati, tunduk, patuh, dan taat pada putusan ini;

15. Menghukm Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

## **SUBSIDER:**

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT I :**

*Halaman 13 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak secara tegas seluruh dail-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali dalil-dalil secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

1. Bahwa setelah membaca dan meneliti seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dengan ini Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I melaksanakan lelang Pengumuman Kedua Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Rabu tanggal 28 Agustus 2019 di KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol No. 1D GKN II Semarang dengan limit lelang Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan laku terjual dengan harga diatas limit penjualan Eksekusi Hak Tanggungan Lelang Jaminan KSP. TRIO ARTHA di KPKNL Semarang dengan SHM. Nomor. 264 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang laku lelang diatas limit sebesar Rp.449.777.000,- dengan limit Lelang Rp.375.000.000,- dibukukan hasil bersih lelang dari KPKNL Semarang di terima KSP TRIO ARTHA sebesar Rp.429.533.535,- dan masih ada 1 (satu) Jaminan Hak Tanggungan Penggugat dengan SHM. No. 00272 An. Agus Marwanto terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Bandongan, Kabupaten Magelang tetapi belum laku atau Tidak Ada Pembeli (TAP);
3. Bahwa Penggugat selaku nasabah dari KSP TRIO ARTHA, telah melakukan Perjanjian Kredit Pinjaman Nomor : 187 pada hari Selasa, tanggal 20 September Tahun 2016 sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) dengan agunan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan SHM No. 246 seluas 100 M<sup>2</sup> tercatat atas nama SURAMI dan Sebidang Tanah yang terletak di Desa Kebonagung Kecamatan Bandongan Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan SHM No. 00272 seluas 149 M<sup>2</sup> tercatat atas nama AGUS MARWANTO, bahwa kedua SHM tersebut menjadi jaminan dalam pengikatan Hak Tanggungan dan telah disepakati dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit No. 187 tanggal 20 September Tahun 2016 di hadapan Notaris/PPAT R. GIARDI SUHARJANTO, S.H, M.Kn, di Wilayah Kabupaten Magelang dengan di hadiri saksi-saksi ; 1. Nona ARINTA AGUSTINA, Sarjana Teknik, lahir di Magelang, tanggal 09 Agustus 1985 bertempat tinggal di Karang Kidul 44

**Halaman 14 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Rejowinangun, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang,

2. Nona KHARUNI BUDI UTAMI, Sarjana Teknik, Lahir di Magelang Tanggal 08 Juni 1986, bertempat tinggal di Dusun Campursari, Desa Gandusari, Kecamatan Bandongan, Kabupaten Magelang, kedua saksi tersebut pegawai Kantor Notaris dimana Akta Perjanjian Kredit dibuat dan ditandatangani dengan sah ;

4. Bahwa Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*), sesuai data catatan administrasi TERGUGAT I saat ini, terhadap kredit yang diberikan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 187 tanggal 20 September 2016 yang ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT R. GIARDI SUHARJANTO, S.H, M.Kn, kredit Penggugat telah berada dalam kolektibilitas macet yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Atas dasar tersebut Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I (satu) sampai III (tiga) dan Surat Pemberitahuan Pra Lelang namun tidak mendapat tanggapan baik ;

5. Bahwa terhadap Posita 4 Penggugat terkait pengajuan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I ke Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara di Semarang yang dalam perkara ini berkedudukan menjadi Turut Tergugat I sudah memenuhi prosedur dan syarat ketentuan yang berlaku, bahwan Tergugat I sudah mengajukan yakni sebanyak 3 (tiga) kali dengan penetapan Hari dan Tanggal lelang ;

5.1. Selasa tanggal 16 Juli 2019 Pukul 10.00, Waktu Server Aplikasi Lelang Internet sesuai WIB Tempat KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jl. Imam Bonjol Nomor 1D Semarang;

5.2. Hari Rabu Tanggal 28 Agustus 2019, Batas akhir penawaran pukul 11.00 Waktu Server Aplikasi Lelang Internet sesuai WIB, Tempat KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jl. Imam Bonjol Nomor 1D Semarang ;

5.3. Hari Kamis Tanggal 17 September 2020, Batas akhir penawaran pukul 11.00 Waktu Server Aplikasi Lelang Internet sesuai WIB, Tempat KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4 Jl. Imam Bonjol Nomor 1D Semarang ;

**Halaman 15 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



6. Bahwa terkait mengenai nilai Jaminan yang Penggugat sampaikan bahwa nilai harga 1 Milyar dengan luas tanah 100 M<sup>2</sup> menurut kami tidak relevan, karena sesuai fakta dari data NJOP SPPT PBB Tahun 2016, pada saat pengajuan Kredit debitur hanya sebesar Rp.82.000/M<sup>2</sup>, dalam melakukan appraisal internal KSP. TRIO ARTHA dengan taksiran nilai jaminan sebesar untuk nilai Tanah Rp. 2.750.000,-/M<sup>2</sup> dan bangunan Rp.1.000.000,-/M<sup>2</sup> ;
7. Bahwa terhadap posita 5 Penggugat tidak benar faktanya sudah diselesaikan kekeluargaan dengan pelunasan oleh Penggugat II sendiri yang telah mengajukan Permohonan Pelunasan Pinjaman pada tanggal 08 Desember 2020, dengan nominal Rp. 137.000.000,- ( *seratus tiga puluh juta rupiah* ) dan ditandatangani oleh AGUS MARWANTO dalam perkara ini sebagai Penggugat II, dan telah diserahkan Jaminan Sertipikat SHM Nomor 00272 kepada AGUS MARWANTO dalam perkara ini selaku Penggugat II ;
8. Bahwa menurut terhadap posita 5 Penggugat, menurut Tergugat I sudah sangat memenuhi syarat ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I, faktanya sampai dengan terbit penetapan tanggal lelang artinya sudah memenuhi syarat ketentuan dari KPKNL Semarang dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat I;
9. Bahwa terhadap posita 6 Penggugat, tidak perlu Tergugat I tanggapi lagi, karena kurang lebih sama dan sudah Tergugat I jelaskan pada jawaban point 6 diatas;
10. Bahwa menurut Tergugat I apa yang disampaikan dalam posita 7 terlalu dini bila menyampaikan pelaksanaan lelang hak tanggungan tidak sah atau batal demi hukum, karena bertolak belakang apa yang mempunyai title executorial dengan memuat irah-irah (Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa);
11. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam poin 9 adalah sesuatu hal yang mengada-ngada, faktanya Perjanjian Kredit dibuat dan dibacakan dihadapan Notaris PPAT, dan sudah berdasarkan atas kesepakatan Tergugat I dan Penggugat, untuk itu Penggugat hanya mencari-cari kesalahan terhadap Tergugat I, sementara Penggugat mencoba lupa atau sengaja melupakan diri bahwa telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian perikatan yang sama-sama di sadari dan disepakati, berdasarkan hukum perikatan yang sah memenuhi syarat-



syarat tertentu yang diatur dalam **Pasal 1320 KUHPerdara**; 1. Sepakat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, 2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan, 3. Sesuatu hal tertentu, 4. Sesuatu sebab yang halal;

**12.** Bahwa terkait yang disampaikan Penggugat poin 10 mengenai bunga dalam sistem Koperasi Simpan Pinjam umumnya tentunya variatif tergantung program pinjaman, dengan bunga flat 1.75 per bulan dengan 21 per tahun, dan menurut Tergugat I masih wajar seperti bunga pasar mikro pada umumnya;

**13.** Bahwa terkait yang disampaikan Penggugat dalam poin 11 pinjaman yang langsung dipotong sebagai dana saving yang dana tersebut dimasukkan ke rekening tabungan nasabah, dalam hal ini pun guna antisipasi nasabah apabila mengalami gagal bayar, maka dana tersebut guna angsuran bila terlambat;

**14.** Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam poin 17 menurut Tergugat I tidak tepat, karena dalam perkara ini sudah diperjanjikan bersama seperti dalam ketentuan **Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata")** yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut ; "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."

Sedangkan menurut pendapat **Subekti** dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Intermedia, halaman 45, Wanprestasi ( *kelalaian / kealpaan* ) seorang debitur dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

**15.** Bahwa terkait yang disampaikan Penggugat poin 19 tidak tepat, Penggugat mengajukan dalam sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, yang sudah dibalik nama oleh Tergugat II selaku Pemenang Lelang sesuai Undang-



Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

Pasal 10.(1).Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

(2).Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pasal 14.(2).Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

**16.** Bahwa terkait yang disampaikan Penggugat poin 19 tidak perlu Tergugat I tanggap lagi, karena kurang lebih sama dan sudah Tergugat I jelaskan pada jawaban point 11 dan 15 diatas ;

**17.** Bahwa terkait apa yang disampaikan Penggugat dalam point 20, sebagai Tergugat I menolak dengan tegas, karena Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu, dan untuk menyelamatkan kerugian atas kredit macet yang berlarut-larut yang dilakukan Penggugat, kemudian Pihak Tergugat I melakukan Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai dengan aturan mekanisme hukum yang berlaku ;

**18.** Bahwa terkait apa yang disampaikan Penggugat tidak benar bahwa Tergugat I sudah sangat memberikan toleransi waktu yang sangat lama, baik komunikasi secara lisan maupun tertulis akan tetapi Penggugat tidak kooperatif dan tidak ada realisasi itikat baik penyelesaian terhadap kewajiban kredit macet kepada Tergugat I;

#### **DALAM PROVISI**

Dalam Provisi Penggugat dalam sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, yang sudah dibalik nama oleh Tergugat II selaku Pemenang Lelang sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

*Halaman 18 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 10.(1).Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

(2).Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 14. (2).Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti Tergugat I yang diajukan dalam Perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Perjanjian Kredit No. Nomor : 235 Tanggal 23 September Tahun 2016 yang ditandatangani pada Hari Jumat tanggal 23 September 2016 di hadapan Notaris/PPAT R. GIARDI SUHARJANTO, S.H, M.Kn, di Wilayah Kabupaten Magelang dengan di hadiri saksi-saksi;
4. Menyatakan bahwa Lelang Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II adalah Sah menurut hukum dan tidak dapat ditunda atau dibatalkan;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT I.**

- A. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa gugatan Para Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut :

**Halaman 19 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**

### 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)



1. Satu bidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan permanen, tersebut dalam SHM No. 246 luas tanah 100m2 atas nama Surami Istri Subronto yang terletak di Desa/Kelurahan Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang
2. Satu bidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam SHM Nomor 00272 luas tanah 149m2 atas nama Agus Marwanto, terletak di Desa/Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Bandongan, Kabupaten Magelang yang selanjutnya disebut **obyek sengketa**.

## DALAM EKSEPSI (*EXCEPTIE*)

Bahwa TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.

1. Eksepsi PENGGUGAT II dan Penggugat III Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)
  - a. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I, adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I, karena PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III sebagai Debitur, **telah wanprestasi**.
  - b. Bahwa terkait dengan **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* yang dimohonkan Tergugat I untuk dilelang oleh TURUT TERGUGAT I, merupakan jaminan kredit antara PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dengan Tergugat I sebagai kreditur, yang faktanya PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III tidak menyelesaikan/menaati perjanjian kredit dimaksud, sehingga telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata) dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III sebagai bentuk tanggung jawab PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.
  - c. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan perkara *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian hanya mengatur dan

*Halaman 20 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian serta persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 KUHPdata).

d. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I, adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I, karena Debitur *in casu* PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III wanprestasi/tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, hal ini dibuktikan dengan Surat Pernyataan dari Pemohon Lelang/Penjual/Tergugat I Nomor : 055/SP/LELANG/2019 tertanggal 18 Juli 2019.

e. Bahwa PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

*Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :*

- a. *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;*
- b. *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;*
- c. *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;*
- d. *Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

Berdasarkan hal tersebut, PARA PENGGUGAT pada dasarnya tidak dapat mengajukan Gugatan karena diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***). (*Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*);

## 2. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA*;

Kekeliruan karena menarik KPKNL Semarang sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

**Halaman 21 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



a. Bahwa dalam perkara *a quo* pihak PARA PENGGUGAT sesuai dalil-dalil gugatannya memperlakukan mengenai hubungan kredit antara PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dengan Tergugat I .

Dalil-dalil dalam posita yang seperti ini jelas bahwa hal tersebut **tidak ada keterkaitan dengan tugas dan fungsi kedinasan TURUT TERGUGAT I** selaku Penyelenggara Lelang yang diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGGUGAT I dengan Tergugat (Kreditur), tidak menjadi ranah/domain TURUT TERGUGAT I.

b. Bahwasannya TURUT TERGUGAT I merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Hak Tanggungan dan Lelang. Oleh karena itu, merujuk pada dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, maka telah jelas PARA PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TURUT TERGUGAT I dalam perkara *a quo* yang **tidak memiliki keterkaitan atau relevansi** dengan permasalahan yang dituangkan dalam dalil-dalil posita Gugatan dari PARA PENGGUGAT.

c. Dapat TURUT TERGUGAT I tegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang dimaksud khususnya di bidang penyelenggaraan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pada prinsipnya TURUT TERGUGAT I **hanya memiliki hubungan hukum** dengan Tergugat I selaku pemohon lelang atau Penjual.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Juklak Lelang), Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan Nomor : 055/SP/LELANG/2019 tertanggal 18 Juli 2019 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I akan bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Semarang (*in casu* TURUT TERGUGAT I) terhadap segala gugatan dan tuntutan pidana maupun perdata yang terjadi atas pelaksanaan lelang terhadap **Obyek Sengketa** serta tuntutan ganti rugi dan/atau uang paksa/ dwangsom yang mungkin timbul di kemudian hari.

Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan PMK Juklak Lelang dan Surat Pernyataan Pemohon Lelang/Penjual, maka konsekuensi



hukum terkait pelaksanaan lelang **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo*, telah beralih kepada Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas tindakan PARA PENGGUGAT yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak TURUT TERGUGAT I dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang *in casu* TURUT TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE) :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT I menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TURUT TERGUGAT I di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TURUT TERGUGAT I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
  - a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 207/2017 dan Nomor 206/2017, keduanya tanggal 7 April 2017 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 01830/2017 dan Nomor 01831/2017, keduanya tanggal 27 April 2017, yang berbunyi:

**Halaman 23 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



*“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Penggugat II dan Penggugat III sebagai Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 187 tanggal 20 September 2016.
- c). Bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* maka selanjutnya Tergugat I

**Halaman 24 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT I melalui surat Nomor : 55/SP/LELANG/2019 tanggal 18 Juli 2019 hal Surat Permohonan Lelang.

- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Juklak Lelang yang mengatur sebagai berikut : "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TURUT TERGUGAT I selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor: S-3364/WKN.09/KNL.01/2019 tanggal 25 Juli 2019 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang.
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 30 Juli 2019 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Merapi tanggal 14 Agustus 2019. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 jo Pasal 53 jo Pasal 54 PMK Juklak Lelang. Pengumuman lelang juga ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet (e-Auction) pada alamat <https://www.lelang.go.id>.
- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 25 PMK Juklak Lelang, bahwa Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari Kantor Pertanahan setempat, Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 168/SKPT/VII/2019 tanggal 5 Juli 2019 untuk SHM No. 246 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 167/SKPT/VII/2019 tanggal 5 Juli 2019 untuk SHM No. 272, dimana dalam SKPT tersebut terdapat cacatan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I
- i). Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Penggugat II dan Penggugat III sesuai surat Nomor : 006/SPL/0819 tanggal 30 Juli 2019

**Halaman 25 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



- j). Bahwa berdasarkan Pasal 27 PMK Juklak Lelang : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan”
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TURUT TERGUGAT I tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka TURUT TERGUGAT I melaksanakan lelang pada tanggal 28 Agustus 2019
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan dari Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016
- m). Bahwa TURUT TERGUGAT I tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK Juklak Lelang, “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.” Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan “*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”.
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT di dalam Posita pada angka 6 sampai 8 yang menyatakan bahwa lelang terhadap obyek sengketa tidak memenuhi standar yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan, lelang cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum
- a. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;
- b. Bahwa sebagaimana uraian Jawaban TURUT TERGUGAT I secara jelas dan terperinci di atas, bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- c. Bahwa tidak ada satu ketentuan pun yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I dan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur yang berlaku. Dengan demikian dalil Para



Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepantasnya ditolak dan dikesampingkan

**d.** Bahwa TURUT TERGUGAT I tegaskan kembali berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK Juklak Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

**6.** Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan jelas dalil PARA PENGGUGAT terkait dengan nilai limit. Bahwa TURUT TERGUGAT I jelaskan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 17 jo Pasal 43 dan Pasal 44 PMK Juklak Lelang maka penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual dalam hal ini Pemohon Lelang. Dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa ketentuan berkaitan dengan nilai limit ini telah dipenuhi oleh Tergugat I;

**7.** Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT selebihnya terkait dengan pelaksanaan lelang dengan asumsi PARA PENGGUGAT lelang cacat hukum hingga penetapan pemenang lelang cacat hukum pula

**a.** Bahwa kembali PARA PENGGUGAT membangun asumsi subyektif yang tidak berdasar hukum

**b.** Bahwa mestinya PARA PENGGUGAT menyadari konsekuensi yang harus ditanggung atas wanprestasi yang dilakukannya dan tidak menarik para pihak seperti TURUT TERGUGAT I yang tidak ada hubungan hukum atas wanprestasi yang dilakukannya. Hal demikian menunjukkan itikad tidak baik PARA PENGGUGAT

**c.** Bahwa keseluruhan dokumen dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pun telah melalui verifikasi TURUT TERGUGAT I sehingga TURUT TERGUGAT I mengeluarkan penetapan lelang dan melaksanakan lelang sebagaimana uraian tentang proses pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa di atas.

**d.** Bahwa terkait dengan pembelian dalam lelang terdapat beberapa yurisprudensi, bahwa prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan dengan demikian

**Halaman 27 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli,

- 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 beriktikad 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 beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
  - putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad 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 beriktikad 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 beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- e.** Bahwa berdasarkan SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

**Halaman 28 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



f. Bahwa berdasarkan 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 Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

g. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dalil PARA PENGGUGAT sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan

8. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*).

a. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Para Penggugat sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

b. Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa dengan demikian, permohonan Para Penggugat agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak sita jaminan yang diajukan PARA PENGGUGAT;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I;



2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan
3. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

JAWABAN TURUT TERGUGAT II.

**I. Dalam Eksepsi :**

1. Gugatan Kabur (Eksepsi Obscur Libel);
  1. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 15 "...Dan Penggugat I sebagai pemilik jaminan atas persetujuan suaminya yakni Subranta yang mana isinya ternyata pihak Tergugat I diposisikan sebagai Bank hal ini menyalahi sebagai sebuah kebohongan Tergugat I..." bahwa Penggugat dalam gugatan tidak menyampaikan status suami Penggugat I saat ini masih hidup atau sudah meninggal dunia, karena diketahui sebelumnya bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 246/Kaliangkrik diperoleh dari peralihan atas jual beli. Oleh karenanya perlu dipertegas apakah status suami Penggugat I masih hidup atau meninggal dunia, karena apabila sudah meninggal dunia otomatis akan melahirkan pihak ahli waris yang dapat menjadi para pihak dalam perkara.
  2. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada petitum angka 8 "Menyatakan penjualan tanah objek jaminan SHM Nomor 272 atas nama Agus Marwanto yang dilakukan oleh Tergugat I yang penuh tekanan terhadap Penggugat II dan III terhadap objek jaminan..." bahwa Penggugat tidak menyampaikan secara jelas apa yang dimohonkan pada Turut Tergugat II terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 272/Kebonagung, padahal saat ini

**Halaman 30 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



secara administratif objek tersebut masih tercatat atas nama Penggugat II.

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 1 "...Penggugat II mengajukan hutang pada Tergugat I dengan menggunakan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/Kaliangkrik dan Sertifikat Hak Milik Nomor 272/Kebonagung..." bahwa kedua objek tersebut saat ini tercatat atas nama yang berbeda, bahkan ketika dilekatkan Hak Tanggungan pada kedua objek sengketa tercatat dengan nomor yang berbeda. Bahwa saat ini pada objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 246/Kaliangkrik sudah dilakukan pelelangan dan sudah terdapat pemenang lelang yakni Tergugat II. Oleh karenanya terhadap kedua objek sengketa ini seharusnya tidak dapat digabungkan dalam 1 gugatan perkara, sehingga gugatan kabur karena Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang.

2. Kompetensi Absolut;

1. Bahwa Penggugat dalam posita angka 19 dan petitum angka 7 "tindakan Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/Kaliangkrik menjadi atas nama Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum...." dimana penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 246/Desa Kaliangkrik merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga tuntutan sebagaimana posita angka 19 dan petitum angka 7 merupakan gugatan atas Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

2. Bahwa pembatalan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur didalam pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

**II. Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Milik Nomor 246/Desa

*Halaman 31 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaliangkrik Luas 100 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang tercatat atas nama Agung Eko Hirlanto, S.T.

2. Bahwa tindakan Turut Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 1218/37/2019 tertanggal 10 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Muhammad Farid Tommy Wijaya, S.E. Selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi :**

Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima.

#### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 24/Kaliangkrik atas nama Agung Eko Hirlanto yang diperoleh melalui pelelangan sudah tercatat secara sah, karena telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 272/Kebonagung berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang saat ini tercatat atas nama Agus Marwanto.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

*Halaman 32 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 1 Nopember 2022, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 9 November 2022, dan Turut Tergugat I. mengajukan Duplik tanggal 9 Nopember 2022, serta Turut Tergugat II. mengajukan Duplik tanggal 9 Nopember 2022, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang bahwa oleh karena dalam Eksepsi Turut Tergugat II berkaitan dengan kompetensi, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan **Putusan Sela** Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. tanggal 23 Nopember 2022, yang Amarnya menyatakan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut dari Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara ini dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mungkid telah menjatuhkan **Putusan** Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. tanggal 2 Maret 2023 yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI

- Menolak provisi dari para Penggugat;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, turut Tergugat I dan turut Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.686.000.00,- (tiga juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

*Halaman 33 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*

#### 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 pada waktu pembacaan Putusan tersebut tanpa dihadiri oleh Tergugat II., Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III atau Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II., telah diberitahukan isi Putusan Perkara Nomor 61/ Pdt.G /2022/PN Mkd. dengan Relas Pemberitahuan isi Putusan kepada Tergugat II pada hari Jum'at, tanggal 3 Maret 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri mungkid;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I. telah diberitahukan isi Putusan Perkara Nomor 61/ Pdt.G /2022/PN Mkd. dengan Relas Pemberitahuan isi Putusan kepada Turut Tergugat I pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III. telah diberitahukan isi Putusan Perkara Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. kd. dengan Relas Pemberitahuan isi Putusan kepada Turut Tergugat III. pada hari Jum'at, tanggal 3 Maret 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mungkid tersebut, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Permohonan Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Mungkid pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2023, sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Banding, Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd.;

Menimbang, bahwa Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Kuasa Terbanding I. semula Tergugat I, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa Pernyataan Banding tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Terbanding II. semula Tergugat II, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa Pernyataan Banding tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN.Mkd. kepada Turut Terbanding I. semula Turut Tergugat I, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Pernyataan Banding tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding II. semula Turut Tergugat II, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

**Halaman 34 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pernyataan Banding tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding III. semula Turut Tergugat III, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori banding tanggal 27 Maret 2023 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada hari Selasa tanggal 30 Maret 2023 Nomor 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding tidak sependapat atas putusan pengadilan Negeri Mungkid;
2. Bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid ,
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mungkid yang keliru dan menyamakan antara koperasi dan perbankan
4. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Mungkid pemeriksa perkara tersebut mengabaikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan terkait koperasi dan bank

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan rasa hormat, Kuasa Hukum memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pemohon banding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd untuk seluruhnya.

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Terbanding (d/h Para Tergugat) seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** seluruhnya;

*Halaman 35 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah memanipulasi data perjanjian kredit nomor 187 dimana tertanggal 20 September 2016 yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat III , Tergugat I merupakan Koperasi namun isinya adalah sebagai Bank, perbuatan Tergugat I bertentangan dengan UU Koperasi dan Perbankan. Sehingga Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perjanjian kredit nomor 187 tertanggal 20 September 2016 yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat III adalah cacat hukum, batal demi hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga batal demi hukum;
4. Menyatakan akta pemasangan hak tanggungan terhadap obyek jaminan dalam SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena berasal dari perjanjian kredit yang cacat hukum;
5. Menyatakan lelang terhadap obyek jaminan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) melalui Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena berasal dari akta perjanjian kredit yang cacat hukum sehingga akta hak tanggungannya menjadi cacat hukum oleh karenanya lelang tersebut tidak ada kekuatan hukum;
6. Menyatakan Tergugat II sebagai pemenang lelang , cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan turut Tergugat II yang menertibkan sertifikat SHM Nomor 246 atas nama Tergugat II cacat hukum , tidak

*Halaman 36 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



mempunyai kekuatan hukum terkait proses balik nama SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) sebagai obyek jaminan menjadi atas nama Tergugat II sebagai pemenang lelang atau diatas nama siapapun adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

**8.** Menyatakan penjualan tanah obyek jaminan SHM Nomor 00272 atas nama Agus Marwanto yang dilakukan oleh Tergugat I yang penuh tekanan terhadap Penggugat II dan III tidak sah secara hukum juga penebusan oleh Penggugat II dan III terhadap obyek jaminan senilai Rp.137.000.000,- tidak sah pula secara hukum sehingga uang penebusan tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat II dan III secara tunai dan sekaligus;

**9.** Menyatakan nilai hutang Penggugat II dan III yang dibuat oleh Tergugat I sejumlah Rp.1.441,955.665,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) adalah tidak sesuai dengan hukum, melanggar UU Perbankan dan UU Koperasi;

**10.** Menyatakan eksekusi pengosongan terhadap tanah obyek sengketa SHM Nomor 246 semula atas nama Surami (Penggugat I) yang telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II (pemenang lelang) adalah tidak sah secara hukum sehingga tidak ada kekuatan hukum. Oleh karenanya penguasaan tanah oleh pemenang lelang (Tergugat II) atau siapapun yang menguasai obyek tanah tersebut saat ini, harus mengosongkan kembali, bila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;

**11.** Menyatakan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah obyek jaminan SHM Nomor 246 terletak di Desa Kaliangkrik, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang seluas 100m<sup>2</sup> semula atas nama Surami kemudian dilelang dibalik nama atas nama pemenang lelang (Tergugat II) atau atas nama siapapun



tersebut berikut barang bergerak, maupun tidak bergerak milik  
Tergugat I.;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-  
adilnya.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa  
Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah  
diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori  
Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN.Mkd. kepada Kuasa Hukum Terbanding I.  
semula Tergugat I, pada hari Rabu tanggal 5 April 2023 oleh Jurusita  
Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa  
Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut juga telah  
diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori  
Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN.Mkd. kepada Terbanding II. semula  
Tergugat II, pada hari Rabu tanggal 5 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan  
Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa  
Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut juga telah  
diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori  
Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN.Mkd. kepada Turut Terbanding I. semula  
Turut Tergugat I, pada hari Selasa tanggal 4 April 2023 oleh Jurusita  
Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa  
Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut juga telah  
diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori  
Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding II. semula  
Turut Tergugat II, pada hari Jum'at tanggal 31 Maret 2023 oleh Jurusita  
Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa  
Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut juga telah  
diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori  
Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding III.  
semula Turut Tergugat III, pada hari Rabu tanggal 5 April 2023 oleh Jurusita  
Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang disampaikan oleh  
Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Kuasa  
Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding

**Halaman 38 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 April 2023 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 12 April 2023 Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding / Penggugat telah membuat pernyataan Banding pada tanggal 16 Maret 2023 dan mengajukan memori bandingnya tertanggal 27 Maret 2023 diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid tanggal 30 Maret 2023 dan baru diberitahukan dan diterima oleh Terbanding I pada tanggal 05 April 2023 ;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid telah membacakan putusannya dalam perkara perdata Register Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN.Mkd tertanggal 02 Maret 2023 yang pada intinya "Menolak gugatan para Penggugat untuk Seluruhnya ;
3. Bahwa Terbanding/Tergugat I dalam melaksanakan Lelang Hak Tanggungan sebagai akibat Wanprestasi atas cedera janji dari Pembanding/Penggugat II dan III selaku debitur terhadap Terbanding I/Tergugat I selaku Kreditur atau Penjual atau Penerima Lelang dalam hal untuk memenuhi kewajiban hutang sebagaimana telah tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 187 Tanggal 20 September 2016.
4. Bahwa sebelumnya Terbanding I / Tergugat I sudah memberikan Peringatan I (satu ) sampai III ( tiga ) kepada Penggugat / Pembanding II dan III untuk melaksanakan kewajibannya akan tetapi Pembanding / Penggugat I dan II mengindahkannya dan Terbanding I / Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi ;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ; " Apabila debitur cedera janji. Pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut " maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I melalui surat Nomor : 55/SP/LELANG/2019 tanggal 18 Juli 2019 Hal Surat Permohonan Lelang.
6. Bahwa atas putusan itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum dengan menimbang bahwa telah terjadi kesepakatan Akta Perjanjian Kredit Nomor 187 yakni Pihak kedua pemberi hutang adalah Koperasi Simpan Pinjam TRIO ARTA dan Pihak Pertama Penggugat II adalah sebagai penerima hutang

**Halaman 39 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam akta tersebut bahwa Pihak Pertama mengaku berhutang kepada Bank sebesar RP. 400.000.000,- ( empat ratus juta rupiah ) hal ini menunjukkan tulisan bank adalah Koperasi Simpan Pinjam TRIO ARTHA, bahwa untuk dapatnya suatu perjanjian tersebut dinyatakan sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata haruslah memenuhi Unsur-unsur sebagai berikut :

1. Kesepakatan Mereka yang mengikatkan diri ;
2. Kecakapan untuyk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Akta perjanjian Kredit Nomor 187 telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga apa yang dikatakan oleh Penggugat / Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah tidak tepat;

7. Bahwa pertimbangan h kum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat tepat dalam mempelajari teori atau dokma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu putusan yang tepat sebagai dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara Aquo. Sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup sangat baik dan sangat jelas ;

8. Bahwa dalam penentuan h kum (rechtsconstituir) yang dilakukan oleh Majelis Hakim telah tepat, hal mana telah sesuai dengan substansi peraturan perundang-perundangan ;

9. Bahwa dengan demikian jelas dan terang secara h kum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan d d k Perkara ( Feltelijke Groenden ) dan begitu juga pertimbangan Tentang hukumnya ( Rechts Gronden ) sesuai dengan analisa h kum dalam perkara ini;

Berdasarkan kepada dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini TERBANDING I dahulu TERGUGAT I mohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Semarang berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut :

**Halaman 40 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor: 61/Pdt.G/2022/ PN. Mkd Pada tanggal 02 Maret 2023 ;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding ;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aqua Et Bono);

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I. tersebut telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/ PN. Mkd. kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Senin tanggal 17 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Magelang;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I. tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/ PN. Mkd. kepada Terbanding II. semula Tergugat II. pada hari Kamis tanggal 13 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I. tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/ PN.Mkd. kepada Turut Terbanding I. semula Turut Tergugat I. pada hari Jum'at tanggal 14 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I. tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding II. semula Turut Tergugat II. pada hari Kamis tanggal 13 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I. tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding III. semula Turut Tergugat III. pada hari Kamis tanggal 13 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

**Halaman 41 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding I. semula Turut Tergugat I. telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 14 April 2023, yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 17 April 2023 Nomor 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya, karena di dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid telah mempertimbangkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dari putusannya.
2. Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. tanggal 2 Maret 2023 ;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim tingkat banding/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a pada tingkat banding berkenan untuk memutus dengan amar .

1. Menerima Kontra Memori Banding Turut Terbanding I'
2. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding atau setidaknya menyatakan permohonan banding Pembanding tidak dapat diterima (Met Ontvankelijik Verklaard);
3. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mungkid dalam perkara Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN.Mkd tanggal 2 Maret 2023;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding pada semua tingkat peradilan.

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. tersebut telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/ PN. Mkd. kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Kamis tanggal 27 April 2023 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/ PN. Mkd. kepada Kuasa Hukum Terbanding I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat I. pada hari Kamis tanggal 27 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/ PN.Mkd. kepada Terbanding II. semula Tergugat II. pada hari Kamis tanggal 27 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding II. semula Turut Tergugat II. pada hari Kamis tanggal 27 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut juga telah diberitahukan dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. kepada Turut Terbanding III. semula Turut Tergugat III. pada hari Kamis tanggal 27 April 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang disampaikan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, sampai berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi dan sampai sekarang Terbanding II. semula Tergugat II, Turut Terbanding II. semula Turut Tergugat II. dan Turut Terbanding III. semula Turut Tergugat III. Maupun Kuasa Hukumnya tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diberitahukan untuk *INZAGE* (mempelajari berkas perkara / memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan Relas pemberitahuan memeriksa berkas Banding perkara Nomor 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. pada hari Senin tanggal 3 April 2023, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Magelang;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I. semula Tergugat I, telah diberitahukan juga untuk *INZAGE* (mempelajari berkas perkara / memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan Relas pemberitahuan Mempelajari berkas (*Inzage*) Perkara Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN.

**Halaman 43 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mkd. pada hari Senin tanggal 20 Maret 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa Terbanding II. semula Tergugat II, Juga telah diberitahukan untuk *INZAGE* (mempelajari berkas perkara / memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan Relas pemberitahuan Mempelajari berkas (Inzage) Perkara Banding Nomor 61/Pdt.G/2022/PN. Mkd. pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2023 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. Juga telah diberitahukan untuk *INZAGE* (mempelajari berkas perkara / memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan Relas pemberitahuan Mempelajari berkas (Inzage) Perkara Banding Nomor 61 /Pdt.G/2022/ PN. Mkd. pada hari Selasa, tanggal 21 Maret 2023, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II. Juga telah diberitahukan untuk *INZAGE* (mempelajari berkas perkara / memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan Relas pemberitahuan Mempelajari berkas (Inzage) Perkara Banding Nomor 61 /Pdt.G/2022/ PN. Mkd. pada hari Senin, tanggal 20 Maret 2023, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III. Juga telah diberitahukan untuk *INZAGE* (mempelajari berkas perkara / memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan Relas pemberitahuan Mempelajari berkas (Inzage) Perkara Banding Nomor 61 /Pdt.G/2022/ PN. Mkd. pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid;

Menimbang, bahwa sampai batas waktu yang ditentukan oleh Undang Undang baik Para Pemanding semula Para Peggugat maupun Para Terbanding semula Para Tergugat serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat maupun Kuasa Hukumnya tidak menggunakan haknya / melakukan Inzage (memeriksa Berkas perkara);

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Para Pemanding semula Para Peggugat telah diajukan dalam tenggang waktu

*Halaman 44 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding membaca dan meneliti serta memeriksa dengan seksama berkas perkara dan Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 61/Pdt./2022/PN. Mkd. tanggal 2 Maret 2023, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, Kontra memori Banding Tergugat I. dan Kontra Memori Banding Turut Tergugat I. maka akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah meneliti, mentelaah dan membaca secara seksama keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya ternyata tidak ada hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena hal-hal tersebut sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menguraikan secara jelas tepat dan benar, maka harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka alasan memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat dinyatakan harus dikesampingkan dan di sisi lain Kontra Memori Banding Terbanding I. semula Tergugat I. dan Kontra Memori Banding Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. dapat diterima karena uraian dalam kontra memori banding Terbanding I. semula Tergugat I. dan Kontra Memori Banding Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. tersebut sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Mungkid nomor 61/Pdt.G/2022/PN Mkd. tanggal 2 Maret 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah jelas, tepat dan benar, maka semua pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di dalam memutus perkara pada tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka alasan memori banding Para Pembanding semula Para Pembanding dinyatakan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta diatas Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena sudah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 61/Pdt./2022/ PN Mkd. tanggal 2 Maret 2023 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding akan disebut dalam Amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1320 KUH Perdata, Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 61/Pdt./2022/ PN. Mkd. tanggal 2 Maret 2023 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari, Senin tanggal, 29 Mei 2023, oleh kami **Mohammad Sukri, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Bernadus William Charles Ndaumanu, S.H., MH.** dan **Prim Fahrur Razi, S.H. MH.**, Masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 5 Juni 2023** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Para Hakim Anggota, serta dibantu, **Suharna, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

*Halaman 46 dari halaman 47 Putusan Perkara Nomor 193/PDT./2023/PT SMG.*



BERNADUS WILLIAM CHARLES NDAUMANU, SH. MH. MOHAMMAD SUKRI, SH.

Ttd.

PRIM FAHRUR RAZI, SH. MH.

Panitera Pengganti

Ttd.

SUHARNA, S.H. MH.

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan ..... Rp 10.000,00
- Redaksi Putusan ..... Rp 10.000,00
- Biaya Proses ..... Rp130.000,00 +
- Jumlah ..... Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah);