



PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Magelang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Iin Marlina Sembiring**, bertempat tinggal di Jalan Sumba, No. 114, Rt.008/Rw.001, Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prov. Jawa Tengah, sebagai Penggugat I ;
2. **Nomi Br Sinuhaji**, bertempat tinggal di Jalan Sumba No 114, Rt 008/Rw.001, Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prov. Jawa Tengah, sebagai Penggugat II; Penggugat I dan Penggugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arsiko Daniwidho Aldebarant,S.H.,M.H. Dkk, Advokat yang berkantor di Jalan Manuk Beri (Perum. Taman Siswa Indah G-8), Wirogunan, Mergangsan, Yogyakarta, Daerah Istimewa Yoyakarta, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah register Nomor 109/SK/X/2022/PN Mgg tanggal 7 Oktober 2022, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai Para Penggugat ;

Lawan:

Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (ksp Kaj), tempat kedudukan Jln Tidar, Ruko Rejoutomo, Blok C/7, Kel. Magersari, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang, Prov. Jawa Tengah, Alamat Sebelumnya Jln. Mataram, Ruko Rejowinangun, Blok C/2, Kel. Rejowinangun Selatan, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang, Prov Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Novweni,S.H., Dkk, Advokat/Pengacara dan

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsultan Hukum pada PANDAWA LAW FIRM, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, yang berkantor di Jalan Sultan Agung No. 69 Yogyakarta 55111, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah register Nomor 127/SK/X/2022/PN Mgg tanggal 31 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hendrik Lambertus H. V., S.H., bertempat tinggal di Jln. Jenderal Sudirman, No. 117, Kel Rejowinangun Selatan, Magelang Selatan, Kota Magelang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) Kota Magelang, tempat kedudukan Jalan Alibasah Sentot Prawirodirjo, No. 2, Magelang, Kec. Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurudin Hadi,S.SiT.,M.M, Dkk, untuk mewakili Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, yang berkantor di Badan Pertanahan Kota Magelang, Jalan Alibasah Sentot Prawirodirjo No. 2 Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah register Nomor 126/SK/X/2022/PN Mgg tanggal 31 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) beralamat di Gedung Keuangan Negara II Jalan Imam Bonjol No.1D, Kel. Dadapsari, Kec. Semarang, Kota Semarang, Prop Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Partolo, Dkk, untuk mewakili Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Lelang (KPKNL) baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, yang berkantor di Gedung Keuangan Negara II Jalan Imam Bonjol No.1D, Kel. Dadapsari, Kec. Semarang, Kota Semarang, Prop Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah register Nomor 140/SK/X/2022/PN Mgg tanggal 30 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 10 Oktober 2022 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa sekira akhir bulan Juni/awal bulan Juli 2015 Penggugat I membutuhkan modal tambahan untuk menjalankan usaha konveksi miliknya. Saat itu Penggugat I mendapat beberapa pesanan paket kostum pernikahan komplit. Pesanan tersebut dengan sistem pembayaran setelah barang jadi akan dibayar oleh pemesan. Oleh karena itu, Penggugat I membutuhkan tambahan modal untuk menyelesaikan pesanan tersebut. Mengingat pekerjaan tersebut akan selesai dalam waktu tidak lebih dari enam bulan, maka mencari pinjaman dengan sistem sebrakan.
2. Bahwa Pasal 43 ayat (2) UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (UU Perkoperasian) sebagaimana diubah menjadi Bab V Bagian Kedua Pasal 43 ayat (1) dan (3) UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang berbunyi "Usaha Koperasi adalah usaha yang berkaitan langsung dengan kepentingan anggota untuk meningkatkan usaha dan kesejahteraan anggota." dan "Kelebihan kemampuan pelayanan Koperasi dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang bukan anggota Koperasi dalam rangka menarik masyarakat menjadi anggota Koperasi.", Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP No. 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi yang berbunyi "Kegiatan usaha simpan

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



pinjam dilaksanakan dari dan untuk anggota, calon anggota koperasi yang bersangkutan, koperasi lain dan atau anggota-nya.” dan “Calon anggota koperasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah melunasi simpanan pokok harus menjadi anggota.”, dan Pasal 12 ayat (1) PP No. 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah yang berbunyi “Kelebihan kemampuan pelayanan Koperasi dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang bukan anggota Koperasi dalam rangka menarik minat masyarakat menjadi anggota Koperasi.”. Berdasarkan ketentuan tersebut, Koperasi (KSP KAJ)/Tergugat hanya dapat memberikan pinjaman kepada yang berstatus anggota atau calon anggota saja. Penggugat I datang ke kantor Tergugat dengan maksud dapat menjadi anggotanya guna mengajukan pinjaman. Tanpa mengisi formulir permohonan menjadi anggota, Penggugat I diberikan pinjaman oleh Tergugat untuk modal usaha sebesar Rp200.000.000,00 (dua Perjanjian Pinjaman). Penggugat I mendapatkan pinjaman di koperasi tanpa status anggota atau calon anggota bertentangan dengan hukum/undang-undang atau dengan cara melawan hukum.

3. Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat telah mengadakan dua kali Perjanjian yaitu yang pada intinya dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Perjanjian dibuat oleh Tergugat, bahkan menggunakan kop surat milik Tergugat. Hal tersebut menunjukkan posisi Tergugat lebih dominan/kuat. Posisi tidak seimbang sebagai indikator tidak terwujudnya asas kebebasan berkontrak/freedom of contract dalam Perjanjian Pinjaman ini.
 - b. Sebelum Perjanjian Pinjaman berakhir Tergugat berhak menurunkan pinjaman tanpa persetujuan Peminjam/Penggugat I (Pasal 1 huruf b Perjanjian Pinjaman). Hal tersebut merupakan perbuatan sepihak berupa klausula baku. Perjanjian baku/standard contract telah meniadakan asas konsensual serta tidak membedakan kondisi debitur.
 - c. Pembukuan dan catatan Tergugat merupakan bukti satu-satunya yang lengkap dan mengikat jumlah pinjaman Penggugat I kepada Tergugat (Pasal 1 huruf c Perjanjian Pinjaman). Perjanjian tidak dibuat rangkap dua, sehingga Penggugat I memiliki posisi yang sangat lemah dalam pembuktian jika terjadi permasalahan hukum hingga ke Pengadilan. Tergugat melaksanakan persetujuan dengan itikad tidak baik, dengan sengaja memposisikan Penggugat I tidak memiliki bukti- bukti.



- d. Suku bunga sebesar 30% per tahun (Pasal 2 huruf a Perjanjian Pinjaman) ditentukan sepihak, Penggugat I karena keadaan yang memaksa harus menerima ketentuan berat tersebut. Penyalahgunaan keadaan tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan ketertiban umum atau tata krama yang baik (geode zeden), sehingga berkaitan dengan cacat causa dari Perjanjian.
- e. Suku bunga dibayar pada saat Perjanjian Pinjaman dibuat dan selanjutnya secara bulanan (Pasal 2 huruf b Perjanjian Pinjaman). Hal tersebut bertentangan dengan hukum, seharusnya suku bunga dibayar paling lambat 1 bulan sejak Perjanjian Pinjaman dibuat. Penggugat I belum mendapat manfaatnya sudah dikenakan suku bunga oleh Tergugat. Nampak jelas, orientasi Tergugat yaitu mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dengan memanfaatkan keadaan mendesak yang sedang dialami oleh Penggugat I. Perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan asas kekeluargaan dan asas gotong royong.
- f. Tanpa pemberitahuan kepada Penggugat I, Tergugat dapat melakukan perubahan suku bunga (Pasal 2 huruf c Perjanjian Pinjaman). Seharusnya dengan persetujuan Penggugat I. Perjanjian Pinjaman (Perjanjian Baku) yang lahir dalam kondisi psikologis ataupun ekonomis yang tidak berimbang menyebabkan Penggugat I terpaksa harus berjanji akan menutup Perjanjian dengan prestasi yang tidak berimbang.
- g. Biaya provisi 2,5% dan biaya administrasi sebesar Rp100.000,00 × 2 Perjanjian (Pasal 2 huruf d Perjanjian Pinjaman). Ketentuan biaya provisi dan administrasi tersebut juga dibuat sepihak oleh Tergugat wujud perbuatan melawan hukum.
- h. Denda keterlambatan membayar angsuran sebesar 1% per hari dari jumlah angsuran dan harus dibayar lunas bersama dengan angsuran yang tertunggak (Pasal 2 huruf e Perjanjian Pinjaman). Ketentuan denda tersebut juga dibuat sepihak oleh Tergugat bertentangan dengan hukum.
- i. Perjanjian berlangsung untuk jangka waktu enam bulan, saat berakhirnya Perjanjian wajib melunasi pinjaman pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya (Pasal 3 huruf a Perjanjian Pinjaman). Ketentuan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang dimaksud oleh Tergugat yaitu untuk setiap bulannya hanya membayar bunganya saja dan pembayaran pokoknya pada saat berakhirnya Perjanjian (selama enam bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian). Benar, dalam enam bulan setiap bulannya



Penggugat I dapat membayar bunganya secara tertib. Sayangnya, usaha konveksi milik Penggugat I tidak berjalan lancar seperti yang diharapkan. Para pemesan paket kostum pernikahan tidak menepati janjinya melakukan pelunasan saat pesanan selesai dikerjakan. Penggugat I pun juga tidak dapat melakukan pelunasan atas pinjaman terhadap Tergugat karena usahanya bangkrut.

j. Tergugat dapat memberikan persetujuan untuk memperpanjang Perjanjian dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh Tergugat dan apabila tidak memberikan persetujuan untuk memperpanjang Perjanjian, maka wajib melunasi pinjaman pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya pada saat berakhirnya Perjanjian (Pasal 3 huruf b Perjanjian Pinjaman). Pada saat kedua Perjanjian Pinjaman jatuh tempo pada tanggal 15 Januari 2016 dan 25 Februari 2016, Penggugat mengajukan perpanjangan waktu untuk pelunasan pinjaman secara mengangsur pokok dan bunga setiap bulannya. Intinya, Penggugat I meminta kepada Tergugat untuk pinjaman dapat direstrukturisasi sesuai dengan kemampuan Penggugat I setiap bulannya sebesar Rp2.000.000,00 yang mencakup cicilan/angsuran pokok dan bunga setiap bulan dengan jangka waktu sesuai perhitungan Tergugat I. Pengajuan restrukturisasi Penggugat I tidak disetujui oleh Tergugat, namun Penggugat I diminta oleh Tergugat untuk tetap menyeter sesuai dengan kemampuan. Menurut permintaan Tergugat, Penggugat I dengan itikad baik tetap menyeter sesuai dengan kemampuan. Setoran yang masih dapat dibuktikan oleh Penggugat I sebagai berikut:

- Rp800.000,00 (29/12/18)
- Rp800.000,00 (30/10/18)
- Rp800.000,00 (29/11/18)
- Rp1.000.000,00 (29/9/18)
- Rp500.000,00 (29/6/18)
- Rp500.000,00 (31/5/18)
- Rp1.500.000,00 (28/3/18)
- Rp2.500.000,00 (28/2/18)
- Rp1.000.000,00 (30/11/17)
- Rp700.000,00 (31/5/17)
- Rp800.000,00 (22/6/17)
- Rp600.000,00 (1/4/17)
- Rp500.000,00 (28/2/17)



- Rp1.000.000,00 (titip Eko S. P.)

Sebenarnya masih ada beberapa setoran lagi, namun bukti setoran selain yang tersebut di atas telah hilang bukti setornya dan Penggugat I sudah lupa. Setoran atau angsuran Penggugat I, baik yang tersebut di atas maupun yang lainnya (Penggugat I lupa) tidak masuk perhitungan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

- k. Pelunasan pinjaman sebelum waktunya dengan persetujuan Tergugat sesuai dengan perhitungan dan ketentuan Tergugat (Pasal 4 huruf a Perjanjian Pinjaman). Dilakukan oleh Tergugat secara sepihak, merupakan perbuatan melawan hukum.
- l. Tergugat berhak mengakhiri Perjanjian secara seketika tanpa somasi/teguran menagih seluruh pinjaman yang tersisa kepada Penggugat I untuk membayar secara sekaligus apabila menurut Tergugat telah lalai (Pasal 4 huruf b Perjanjian Pinjaman). Nampak sikap arogansi Tergugat terhadap Para Penggugat yang memiliki posisi lebih lemah.
- m. Pinjaman dengan jaminan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 547 tanggal 18-1-1978 atas nama Ny. Nomi Br Sinuhaji/Penggugat II (ibu kandung Penggugat I), Gambar Situasi/Surat Ukur No. 681 tanggal 10-12-1977, seluas ± 265 m², NIB No. 11.04.02.03.00576, SPPT PBB No. 33.71.020.004.002-0117.0 yang terletak Jln. Sumba, No. 114, RT.008/RW.001, Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prov. Jawa Tengah (Pasal 5 huruf a Perjanjian Pinjaman).
- n. Tergugat berwenang melakukan penarikan/pengambilalihan jaminan, jika lalai (terlambat, menunggak, tidak membayar) selama 3 bulan berturut-turut atau lebih, atau jumlah tunggakan sama dengan jumlah 3 bulan angsuran, tanpa menunggu berakhirnya Perjanjian (Pasal 6 Perjanjian Pinjaman). Sekalipun Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan, namun jika Para Penggugat tidak secara sukarela, maka menurut hukum yang memiliki kewenangan memaksa hanyalah Ketua Pengadilan Negeri Magelang atau atas perintahnya. Klausula baku tersebut merupakan wujud arogansi dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.
- o. Penggugat I tunduk pada segala ketentuan dan kebiasaan yang berlaku di Tergugat/KSP KAJ (Pasal 7 Perjanjian Pinjaman). Klausula tersebut jelas-jelas bertentangan dengan hukum, yang sebenarnya adalah jika Perjanjian Pinjaman dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak.

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



- p. Semua biaya yang timbul atas Perjanjian, termasuk biaya penagihan (Rp25.000,00/penagihan), biaya penarikan/pengambilalihan jaminan, biaya juru sita, biaya notaris, dan lain sebagainya menjadi beban/tanggung jawab Penggugat I (Pasal 8 Perjanjian Pinjaman). Beban biaya yang timbul atas Perjanjian tersebut seharusnya dipikul oleh Para Pihak, tidak hanya dibebankan kepada Para Penggugat. Beban akibat dari kepentingan bersama seharusnya dipikul bersama dan jika merupakan kepentingan salah satu pihak seharusnya dipikul oleh pihak yang berkepentingan. Perbuatan mendominasi tersebut melawan hukum.
- q. Mengenai Perjanjian memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Magelang (PN Magelang) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Pasal 10 Perjanjian Pinjaman).
4. Bahwa pada saat Penggugat I/Debitur tidak dapat membayar pinjaman pokok sebesar Rp150.000.000,00 pada tanggal 15 Januari 2016 (berakhirnya Perjanjian Pinjaman No. M05-000018) atau telah wanprestasi, seharusnya Tergugat menghentikan bunga dan denda yang diikuti dengan segera melakukan lelang jaminan (Hak Tanggungan). Berkaitan dengan ketidakmampuan membayar lunas pinjaman, Penggugat I dengan itikad baik telah mengajukan restrukturisasi pinjaman sesuai dengan kemampuan, namun tidak disetujui oleh Tergugat. Tergugat mengabaikan ketentuan berakhirnya Perjanjian Pinjaman pada tanggal 15 Januari 2016 dengan tetap membebani bunga dan denda semau Tergugat sampai dengan tanggal 31 Januari 2019 hingga tagihan melebihi nilai/harga jual objek jaminan. Angsuran yang telah disetorkan oleh Penggugat I pun tidak dimasukkan dalam penghitungan oleh Tergugat. Penggugat I pernah meminta riwayat angsuran dan rincian penghitungan kepada Tergugat, namun tidak diberikan.

Di kemudian hari Penggugat I disodori tagihan sebagai berikut:

Perjanjian Pinjaman No. M05-000018

Nama : Iin Marlina Sembiring

Plafon : Rp150.000.000,00

Jenis Pinjaman : Musiman (maksudnya Sebrakan)

No. Rekening : 05.73.0000000022-000

Tanggal Pinjam : 15/8/2015 (menurut Perjanjian Pinjaman tanggal 15/7/2015)

Jatuh Tempo : 15/1/2016 (berakhirnya Perjanjian Pinjaman)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal Pelunasan : 22/1/2019 (di Permohonan Eksekusi tanggal - /3/2019)

- Pokok Rp150.000.000,00
- Bunga Rp138.800.000,00
- Denda Rp424.343.467,00
- lain-lain Rp25.000.000,00

Total Rp738.143.467,00

Jatuh tempo tanggal 15 Januari 2016, bunga dan denda masih dihitung sampai dengan bulan Maret 2016. Tanpa keterangan rinci/detail. Dari mana diperoleh hasil penghitungan tersebut? Angsuran selama ini ke mana? Terlihat sekali niat Tergugat ingin mengambil seluruh nilai jaminan milik Penggugat II, bunga berbunga menurut kemauannya sendiri hingga melampaui nilai jual objek jaminan. Hanya jaminan itulah rumah satu-satunya milik Para Penggugat, perbuatan Tergugat memiskinkan Para Penggugat tersebut bertentangan dengan ketertiban umum atau tata krama yang baik (geode zeden).

5. Bahwa di dalam Surat Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Lelang Hak Tanggungan No. 016/Kospin.KAJ/SL/III/2019 hanya mengikat Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 tidak untuk Perjanjian Pinjaman No. M05-000022, namun dimohonkan oleh Tergugat untuk penyelesaian/pelunasan atas kedua Perjanjian Pinjaman sebagai berikut:

Pinjaman dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor M05-000018 (mungkin maksudnya Perjanjian Pinjaman No. M05-000018)

1. Pokok Rp150.000.000,00
2. Bunga Rp138.800.000,00
3. Denda Rp424.343.467,00
4. Lain-lain Rp25.000.000,00

Pinjaman dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor M05-000022 (mungkin maksudnya Perjanjian Pinjaman No. M05-000022)

1. Pokok Rp50.000.000,00
2. Bunga Rp43.919.343,00
3. Denda Rp132.238.434,00
4. Lain-lain Rp25.000.000,00.

Total tagihan seluruhnya sebesar Rp989.301.244,00, dalam Permohonan Eksekusi tertulis sebesar Rp989.143.467,00 Hak Tanggungan tersebut hanya untuk menjamin pelunasan satu Perjanjian (Perjanjian Pinjaman No. M05-000018), namun dimohonkan eksekusi untuk dua Perjanjian

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



(Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022) dan telah mendapatkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang No.4/Pdt.Eks-HT/2019/PN.Mgg tanggal 25 September 2019 tentang Perintah Lelang Eksekusi berikut Penetapan Pemenang Lelang oleh KPKNL tanggal 7 Oktober 2022 harus dinyatakan batal demi hukum atau Penetapan yang sejak semula ditetapkan dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya berlaku.

6. Bahwa cara mengajukan pinjaman di Koperasi harus tercatat sebagai anggota atau dalam proses permohonan menjadi anggota (calon anggota), adanya beberapa kewajiban anggota seperti simpanan pokok (sekali saat masuk menjadi anggota), simpanan wajib (secara rutin setiap jangka waktu tertentu selama menjadi anggota), dan simpanan sukarela (tidak wajib/menabung) sebelum dapat mengajukan pinjaman. Simpanan pokok dan simpanan wajib anggotalah sebagai sumber modal koperasi. Penggugat I tidak pernah diikutsertakan dalam rapat-rapat anggota dan tidak pernah menerima Sisa Hasil Usaha (SHU). Tergugat secara nyata-nyata tidak menerapkan prinsip-prinsip perkoperasian dan tidak menunjukkan gerakan ekonomi kerakyatan (cooperation). Pengelolaan Koperasi/Tergugat tidak mencerminkan asas kekeluargaan, gotong royong, dan musyawarah untuk mufakat. Tergugat dalam menghimpun dana dari masyarakat meniru bank, bukan dalam bentuk simpanan pokok, wajib, dan sukarela sebagaimana dimaksud dalam UU Perkoperasian. Koperasi/Tergugat dalam hal ini dapat diduga telah melakukan praktik shadow banking, bahkan dapat dijerat dengan delik perbankan sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Oleh karena itu, karena Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022 bertentangan dengan hukum, maka sejak semula harus dianggap tidak pernah ada dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat objektif sahnya Perjanjian Pinjaman tidak terpenuhi.
7. Bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, baik syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) maupun syarat objektif (suatu hal tertentu dan sebab yang halal). Tidak terpenuhinya ketentuan tersebut dapat berakibat kepada batalnya perjanjian (dapat dibatalkan atau batal demi hukum). Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt, syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



sebab yang halal. Menurut ilmu hukum perdata suatu perjanjian harus memenuhi asas kebebasan berkontrak (freedom of contract), konsensualisme (consensualism), kepastian hukum (pacta sunt servanda), itikad baik (good faith), dan kepribadian (personality). Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022 tidak memenuhi baik ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, baik syarat subjektif maupun syarat objektif.

8. Bahwa Pasal 1321 KUHPdt menegaskan bahwasannya tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalan kepada hakim. Terdapatnya cacat kehendak dalam perjanjian karena kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang), atau penipuan (bedrog) dapat menjadi alasan untuk membatalkan perjanjian. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, dan kepentingan umum pada hakikatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPdt). Kebebasan berkontrak (freedom of contract) tetap ada pembatasan.
9. Bahwa keadaan Penggugat I yang mendesak/darurat/memaksa menimbulkan posisi tawar yang tidak seimbang. Posisi tawar Tergugat yang lebih tinggi digunakan untuk mendiktekan kemauannya kepada Penggugat I. Perjanjian dapat dimohonkan pembatalan oleh Penggugat I, karena Penggugat I melakukan perjanjian tersebut dalam keadaan darurat, terpaksa, atau dalam perjanjian tersebut Tergugat mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian (cacat kehendak). Penyalahgunaan keadaan menyebabkan Penggugat I tidak bebas dalam memberikan janjinya/persetujuannya/sepakatnya. Sepakat yang benar pasti tidak tersesat, tidak terpaksa, dan tidak telah diberikan karena adanya penyalahgunaan keadaan. Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022 mengandung cacat dalam kehendak sejak awal/lahirnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 s.d. 1328 KUHPdt mengenai "cacat dalam kehendak", mengandung kesesatan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan.
10. Bahwa klausula baku juga bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt. Klausula baku sangat berpihak kepada Pelaku Usaha/Tergugat, serta menempatkan Para



Penggugat dalam posisi yang lemah dan menerima keadaan yang dipaksakan oleh Tergugat. Hal itu sama saja dengan penyalahgunaan kekuasaan yang merupakan perwujudan perbuatan melawan hukum. Klausula baku dalam Perjanjian jelas menunjukkan ketidakseimbangan posisi Para Pihak. Para Penggugat menjadi pihak yang lemah karena tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan klausula-klausula dalam perjanjian. Menurut beberapa ahli hukum, perjanjian baku disebut juga sebagai "take it or leave it contract".

11. Bahwa sebelumnya atau sejak awal Tergugat telah melakukan praktik perbankan, bukan praktik perkoperasian. Oleh karena itu, praktik perbankan yang diterapkan kepada Para Penggugat batal demi hukum atau dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian (Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022) dan tidak pernah ada suatu perikatan.
12. Bahwa segala akibat hukum dan/atau produk hukum yang lahir atas dasar Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022 harus dianggap gugur/batal demi hukum pula.

Berdasarkan posita Gugatan tersebut di atas, Penggugat mengajukan tuntutan/petitum dan memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Magelang casu quo Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, dan memutus sebagai berikut:

Tuntutan Provisionil (Putusan Sela):

Bahwa demi menjamin secara yuridis dapat terlaksananya Putusan perkara a quo, maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Magelang berkenan meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Milik No. 547 tanggal 18-1-1978 atas nama Ny. Nomi Br Sinuhaji, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 681 tanggal 10-12-1977, seluas \pm 265 m², NIB No. 11.04.02.03.00576, SPPT PBB No. 33.71.020.004.002-0117.0 yang terletak Jln. Sumba, No. 114, RT.008/RW.001, Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prov. Jawa Tengah.

Tuntutan Pokok/Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 tanggal 15 Juli 2015 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022 tanggal 25 Agustus 2015 sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) adalah tidak sah dan batal demi hukum.

3. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 20/2016 tanggal 4 Februari 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan No. 00069/2016 tanggal 16 Februari 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang No.4/Pdt.Eks-HT/2019/PN.Mgg tanggal 25 September 2019 tentang Perintah Lelang Eksekusi adalah tidak sah dan batal demi hukum.
6. Menyatakan Penetapan Pemenang Lelang oleh KPKNL tanggal 7 Oktober 2022 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 547/Wates tanggal 18-1-1978 atas nama Ny. Nomi Br Sinuhaji, Surat Ukur No. 681 tanggal 10-12-1977, seluas \pm 265 m², kepada Penggugat II.
8. Menghukum Penggugat I mengembalikan pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat.
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Tuntutan Pengganti/Subsidiar:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Magelang berkehendak lain, mohon Putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relas panggilan tanggal 1 Nopember 2022, tanggal 15 Nopember 2022 dan tanggal 10 Januari 2023, sehingga Turut Tergugat I dianggap telah melepaskan haknya ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban terhadap gugatan tersebut sebagai berikut:

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg

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)



JAWABAN TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang mengadili perkara A Quo (Kompetensi Absolut) :

1. Bahwa setelah membaca dan mencermati tuntutan atau petitum gugatan Penggugat poin angka 4 dan 6 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat meminta atau menuntut Pengadilan Negeri Magelang menyatakan tidak sah dan batal demi hukum terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No.00069/2016 tanggal 16 Pebruari 2016 oleh BPN Magelang dan Penetapan Pemenang Lelang oleh KPKNL Semarang tanggal 7 Oktober 2022.
2. Bahwa perlu Tergugat tegaskan, bahwa tuntutan atau petitum Penggugat dimaksud adalah melampaui kewenangan Pengadilan Negeri Magelang dimana tuntutan Pernyataan tidak Sah dan Batal demi hukum terhadap produk hukum BPN Magelang (Turut Tergugat II) dan KPKNL Semarang (Turut Tergugat III) in casu keputusan sertifikat Hak Tanggungan dan Keputusan pemenang Lelang merupakan produk Tata Usaha Negara (TUN), sehingga Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang mengadili sengketa TUN tersebut, oleh sebab itu tuntutan Penggugat a quo terbukti telah melampaui batas kewenangan Pengadilan Negeri Magelang.
3. Bahwa selain melampaui kewenangan Pengadilan Negeri Magelang, tuntutan atau petitum Penggugat setelah mempelajari secara seksama dalil/alasan/posita gugatan tidak sedikitpun mengkonstruksikan landasan atau dasar hukum tuntutan atau petitum dalam gugatan, dengan demikian terlihat jelas dan tegas bahwa gugatan a quo tidak memenuhi syarat materiil gugatan.
4. Bahwa dengan mempertimbangkan tuntutan atau petitum gugatan yang melampaui kewenangan Pengadilan Negeri Magelang, maka sangat layak gugatan A quo, dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sebelum pemeriksaan pokok perkara melalui Putusan Sela oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara A quo .

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium) :

1. Bahwa mengacu dan mencermati seluruh dalil-dalil Penggugat khususnya dalil posita angka 5 yang pada pokoknya menerangkan bahwa permohonan eksekusi lelang telah diajukan tergugat kepada pengadilan negeri magelang dan atas hal tersebut Pengadilan Negeri Magelang mengeluarkan penetapan No. 4/Pdt.Eks-HT/2019/PN Mgg

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



tanggal 25 September 2019 tentang perintah lelang eksekusi berikut Penetapan Pemenang Lelang oleh KPKNL tanggal 7 Oktober 2022 harus dinyatakan batal demi hukum.

2. Bahwa mengacu dalil gugatan tersebut diatas, dapat dipastikan bahwa objek sengketa telah beralih hak kepada orang lain yaitu Pemenang Lelang bernama Lie Tek Hwa berdasarkan Penetapan Pemenang lelang oleh KPKNL tanggal 7 Oktober 2022, namun dalam gugatan A Quo, Tergugat tidak menemukan pihak pemenang lelang yang ditarik sebagai pihak. Penarikan pihak Pemenang lelang dalam perkara A Quo, WAJIB diikutsertakan mengingat kepentingannya atas objek sengketa dipersoalkan dan dituntut Kembali oleh Penggugat, hal ini jelas berdampak atau mempunyai potensi hukum merugikan Pemenang Lelang (Pihak lain) sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan risalah penetapan pemenang lelang KPKNL Semarang.

3. Bahwa dengan mempertimbangkan kuatnya kepentingan hukum Pemenang lelang dalam perkara A Quo, sudah seharusnya menurut hukum Pemenang lelang dilibatkan sebagai pihak untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemenang lelang, oleh sebab itu gugatan a quo secara nyata terbukti cacat formil oleh karenanya layak dan patut tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo.

C. Gugatan Penggugat Kabur dan / atau Tidak Jelas (Obscuur Libel) :

1. Bahwa setelah membaca, memahami dan mencermati seluruh dalil-dalil gugatan penggugat secara seksama yang pada pokoknya menerangkan "Bahwa perjanjian pinjam meminjam dilakukan oleh Penggugat dan tergugat 2 kali dengan objek jaminan yang sama dengan nilai total pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan sistem musiman atau jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 15 Juli 2015 sampai dengan tanggal 15 Januari 2016 dengan keadaan tersebut Penggugat menuntut pembatalan perjanjian pinjam meminjam (vide petitum angka 2, Pembatalan sertifikat hak tanggungan (vide petitum angka 4), pembatalan Penetapan Pengadilan Negeri Magelang tentang perintah lelang eksekusi (vide petitum angka 5) dan pembatalan Penetapan Pemenang Lelang oleh KPKNL tanggal 7 Oktober 2022 (vide petitum angka 6) .

2. Bahwa mencermati dalil-dalil atau posita gugatan diatas, keseluruhannya merupakan Materi Gugatan Perlawanan atas sita eksekusi lelang yang

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



dimaksudkan oleh Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 RBg. Hal ini dapat dilihat dengan alasan gugatan yang menyebut perjanjian pinjam meminjam tidak sah karena melanggar UU perkoperasian namun dengan tiba-tiba menuntut pembatalan sertifikat Hak Tanggungan, Penetapan Pengadilan Negeri Magelang tentang perintah lelang eksekusi dan penetapan pemenang lelang oleh KPKNL Semarang.

3. Bahwa dengan keadaan sebagaimana tersebut diatas, gugatan Penggugat disusun secara premature dan tidak jelas arah dan maksudnya, mengingat materi gugatan tidak sedikit pun menyinggung aspek hukum kecacatan hukum baik, formil maupun materiil terhadap terbitnya sertifikat Hak Tanggungan, Penetapan Lelang Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Magelang dan Penetapan Pemenang Lelang oleh KPKNL Semarang, namun dengan tiba-tiba menuntut (petitum) menghendaki pembatalan atas produk hukum tersebut, padahal dalam positanya Penggugat tidak sedikit pun menjelaskan dan menegaskan landasan atau dasar hukum tuntutan pembatalan produk hukum tersebut, sehingga keseluruhan dalil posita gugatan yang dihubungkan dengan petitum tidak menunjukkan persesuaian dan saling menguatkan dengan kata lain rancu dan premature, oleh sebab itu gugatan a quo, tidak layak diterima oleh yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya dalil yang tertuang dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, oleh karenanya Tergugat memohon dalil eksepsi ditarik menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara A Quo.
2. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil Gugatan penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya.
3. Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat poin angka 2 yang pada pokoknya menerangkan.

“Berdasarkan UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dan UU RI No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyebut kelebihan kemampuan pelayanan Koperasi dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang bukan anggota Koperasi dalam rangka menarik masyarakat menjadi anggota Koperasi, berdasarkan ketentuan tersebut KSP KAJ (Tergugat) hanya dapat memberikan pinjaman kepada yang berstatus anggota atau calon anggota saja. Penggugat I datang ke kantor

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Tergugat dengan maksud dapat menjadi anggotanya guna mengajukan pinjaman. Tanpa mengisi formulir permohonan menjadi anggota atau calon anggota. Penggugat I diberikan pinjaman oleh Tergugat untuk modal usaha sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Penggugat I mendapatkan pinjaman tersebut tanpa berstatus anggota KSP KAJ, hal tersebut bertentangan dengan hukum / undang-undang” ;

Bahwa menanggapi dalil tersebut diatas Tergugat keberatan dan menolaknya karena yang sebenarnya adalah Penggugat berstatus sebagai anggota baru pada KSP KAJ (Tergugat) sehingga Tergugat memberikan pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 telah sesuai dengan ketentuan hukum perkoperasian, kemudian setelah Tergugat cermati terhadap dalil atau dasar hukum Penggugat, Penggugat inkonsisten dalam Menyusun gugatan. Disisi lain menyebut kelebihan koperasi mempunyai kemampuan pelayanan pemberian pinjaman bukan hanya terhadap anggota maupun calon anggota, melainkan kepada masyarakat lain yang membutuhkan dalam rangka menarik sebagai anggota, namun disisi lainnya Penggugat menyebut Tergugat melanggar hukum karena memberikan pinjaman kepada Penggugat tanpa status anggota koperasi;

Selanjutnya mengenai penerapan UU RI No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo PP RI No 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Perlindungan dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. Dalam perkara A Quo merupakan Penerapan alasan / dasar hukum yang melanggar Asas Retroaktif yaitu pemberlakuan peraturan perundang-undangan lebih awal dari pada saat pengundangannya atau dengan kata lain menerapkan hukum untuk berlaku surut. Hal ini jelas menunjukkan Penggugat tidak cermat dan premature dalam menyusun gugatan a quo.

4. Bahwa Tergugat keberatan dengan dalil Penggugat Poin angka 3 yang pada pokoknya menerangkan Penggugat dalam melakukan perjanjian pinjaman dengan Tergugat dalam kondisi yang tidak berimbang dan berposisi yang lemah.

Bahwa menanggapi dalil tersebut diatas, Penggugat tegaskan bahwa perjanjian Pinjaman oleh Tergugat kepada Penggugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ketentuan atau SOP yang berlaku pada KSP KAJ / Tergugat, semua ketentuan koperasi baik mengenai suku bunga, pemberlakuan bunda denda dan lain-lainnya telah diketahui dan dipahami serta dimengerti oleh Penggugat, sehingga lahirnya persetujuan yang dituangkan dalam 2 perjanjian pinjaman dilakukan dengan



kebebasan kehendak, karena tanpa adanya paksaan dari pihak manapun khususnya dari Tergugat, oleh karena itu terlalu dini dan sembrono serta arogan, mengklaim bahwa perjanjian Pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dilakukan tanpa kebebasan Penggugat untuk menerima atau sebaliknya atas ketentuan yang berlaku pada KSP KAJ.

5. Bahwa mengenai dalil Penggugat Poin angka 4 dan 5, yang pada pokoknya menerangkan bahwa seharusnya sejak Penggugat dinyatakan wanprestasi atas Pinjaman Pokok pada tanggal 15 Januari 2016, Tergugat menghentikan bunga dan denda diikuti segera melakukan lelang jaminan Hak Tanggungan, Penggugat I mengajukan restrukturisasi sesuai kemampuan namun tidak diterima / disetujui Tergugat, Tergugat mengabaikan ketentuan berakhirnya perjanjian pinjaman pada tanggal 15 Januari 2016.

Bahwa menanggapi dalil tersebut Tergugat keberatan dan menolaknya, bahwa tetap berlakunya bunga dan denda keterlambatan terhadap pinjaman pokok yang belum dilunasi Penggugat setelah berakhirnya perjanjian, telah sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian pinjaman Pasal 2 huruf b yang mana berbunyi : peminjam (Penggugat) WAJIB membayar Bunga dan denda keterlambatan kepada Tergugat (KSP KAJ) sampai dengan lunasnya Pinjaman. Dari klausul yang disepakati tersebut, memuat arti dengan sangat jelas bahwa bilamana Peminjam (Penggugat) belum dapat melunasi pinjaman, maka bunga tetap berjalan dan berlaku, hal tersebut jelas merupakan bentuk kepastian hukum bagi Tergugat (KSP KAJ) untuk mengurangi beban kerugian yang dialami Tergugat karena Penggugat tidak dapat melunasi hutang pokok (pinjaman) sesuai dengan waktunya.

Bahwa selain itu pasca berakhirnya perjanjian atau jatuh tempo, Penggugat telah meminta kelonggaran waktu untuk membayar atau melunasi pinjaman pokok kepada Tergugat, atas hal tersebut maka Tergugat memberikan kelonggaran waktu (restrukturisasi) sampai tahun 2019 Penggugat tidak kunjung melunasi pinjaman pokok sebesar Rp200.000.000,00 dan diperparahnya lagi Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar bunga selama kelonggaran waktu itu diberikan sebagaimana mestinya, sehingga Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak beritikad baik melunasi pinjaman terhadap Tergugat, kemudian Tergugat mengajukan eksekusi lelang kepada Pengadilan Negeri Magelang.

Bahwa dengan mempertimbangkan rentan waktu jatuh tempo dan pengajuan lelang eksekusi oleh Tergugat atas objek Hak Tanggungan,

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



dapat diketahui bahwa penundaan pengajuan lelang eksekusi merupakan dalam rangka memberikan kelonggaran waktu (restrukturisasi) terhadap Penggugat untuk melunasi pinjamannya terhadap Tergugat.

6. Bahwa mencermati dalil Penggugat poin angka 6, 7, 8, 9 dan 10 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat dalam menghimpun dana dari masyarakat meniru bank, bukan dalam simpanan pokok, wajib dan sukarela sebagaimana dimaksud dalam UU RI tentang Perkoperasian dan diduga melakukan praktik shadow banking bahkan dapat dijerat dengan delik perbankan.

Bahwa menanggapi dalil Penggugat diatas, sangat jelas bahwa dalil yang sembrono dan ngawur serta argument yang tendesius, tuduhan Penggugat tersebut terlalu dini, dan dalil tersebut subjektif yang hanya menganggap tindakannya benar sendiri, perjanjian pinjaman yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat jelas dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak, sehingga prinsip kebebasan berkontrak dan melaksanakan kehendak tercermin dalam perkara A Quo, namun dalam perjalanannya Penggugat telah lalai memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian pinjaman, dari fakta tersebut cukup terbukti dan beralasan hukum pihak yang dirugikan adalah Tergugat, karena modal usahanya sebesar Rp200.000.000,00 tidak kunjung dikembalikan tepat pada waktunya justru lewat waktu sampai bertahun-tahun 2019. Tanpa adanya kejelasan pelunasan dari Penggugat.

Bahwa mengacu uraian fakta hukum diatas, dapat diketahui bahwa penerapan pasal 1321 KUHPerdata mengenai adanya paksaan, keadaan psikologis tidak beralasan hukum, rangkaian dalil tersebut disusun bertolak belakang dengan Riwayat perjanjian pinjaman sebagaimana fakta hukum diatas, yang jelas-jelas terungkap bahwa sejak tanggal 15 Januari 2016 Penggugat Wanprestasi terhadap Tergugat dan bunga pinjaman yang disepakati tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, dan sejak Januari 2016 sampai tahun 2019 Tergugat memberikan kelonggaran waktu restrukturisasi melunasi pinjaman kepada Tergugat, namun kelonggaran waktu tersebut tetap diabaikan oleh Penggugat, sehingga ditahun 2019, Tergugat mengajukan lelang eksekusi kepada Pengadilan Negeri Magelang.

7. Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat diatas, dapat diketahui bahwa dalil gugatan Penggugat disusun secara premature dan subjektif serta menyesatkan, tanpa alasan hukum yang jelas dan konkrit, sehingga tidak cukup beralasan hukum dalil dalil Penggugat diterima, oleh karenanya layak

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum dalil tersebut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara A Quo.

Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban diatas, Tergugat memohon kepada Pengadilan Negeri Magelang berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

Dalam Provisionil (Putusan Sela) :

1. Menolak permohonan Sita Jaminan atas sebidang Tanah beserta sertifikat Hak Milik No. 547 tanggal 18-1-1978 atas nama : Ny. Nomi Br Sinuhaji, Gambar situasi/Surat Ukur No. 681 tanggal 10-12-1977 seluas 265 m2 terletak di Jln. Sumba N0.114, RT.008/RW.001, Kelurahan Wates, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, Jawa Tengah.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara A Quo (Kompetensi Absolut).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat,

Dalam Pokok Perkara (Konvensi) :

1. Menyatakan menolak atau setidaknya tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidair : Apabila Pengadilan Negeri Magelang berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

A. DALAM EKSEPSI :

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya
2. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 547/Wates atas nama Ny. Nomi BR Sinuhaji , Gambar Situasi No. 681 tanggal 10 Desember 1977 dengan luas 265 m2, yang terletak di Jl. Sumba No. 114, RT.008/RW.001, Kel. Wates, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dijadikan jaminan

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang di Koperasi Simpan Pinjaman Kusuma Arta Jaya pada tanggal 16 Februari 2016 berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 4 Februari 2016 No. 20/2016, kemudian dicatatkan Sita Eksekusi pada tanggal 12 Agustus 2019 berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No. 4/Pdt. Eks.HT/2019/PN.Mgg tanggal 15 Juli 2019 dan pada tanggal 2 Desember 2022 dicatatkan angkat sitanya berdasarkan Berita Acara Angkat Sita Eksekusi No. 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Mgg tanggal 24 November 2022 yang dibuat oleh Suyadi, S.H., M.H selaku Panitera Pengadilan Negeri Magelang

3. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah (Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3).
4. Bahwa gugatan mengenai pembatalan perjanjian pinjaman menurut Turut Tergugat II tidak ada kaitan dengan tugas dan kewenangan Turut Tergugat II, hal ini perlu Turut Tergugat II sampaikan bahwa tugas Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan) adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden, yang diantaranya yaitu melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;

C. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI

DALAM KONPENSI/POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik No. 547/Wates atas nama Ny. Nomi BR Sinuhaji , Gambar Situasi No. 681 tanggal 10 Desember 1977 dengan

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



luas 265 m², untuk saat ini dijadikan jaminan hutang di Koperasi Simpan Pinjaman Kusuma Arta Jaya pada tanggal 16 Februari 2016 berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 4 Februari 2016 No. 20/2016, sehingga Sertipikat Hak Tanggungan No. 00069/2016 tanggal 16 Februari 2016 adalah sah demi hukum.

2. Bahwa Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada kompetensi dan relevansinya dengan tugas dan kewenangan dari Turut Tergugat II.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

JAWABAN TURUT TERGUGAT III :

PENDAHULUAN

- A. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa pokok permasalahannya dalam gugatan a quo adalah PARA PENGGUGAT selaku Debitur pada Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) in casu Tergugat, dengan plafon kredit sebesar kurang lebih Rp200.000.000,00 dan dimana dalam proses pemberian kreditnya PARA PENGGUGAT telah menjaminkan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 547 seluas kurang lebih 265 m², atas nama Ny. Nomi Br Sinuhaji yang terletak di Desa Jalan Sumba Nomor 114 Rt.008 Rw.003 Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prop Jawa Tengah.
- C. Bahwa TURUT TERGUGAT III sampaikan terkait dengan Objek Sengketa telah dilaksanakan lelang sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1090/37/2022 tanggal 07 Oktober 2022 dengan status terhadap Obyek Sengketa laku terjual.

DALAM EKSEPSI

Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT III.

1. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu TURUT TERGUGAT III tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III, adalah berdasarkan permohonan lelang Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kelas I B Magelang atas permohonan dari Tergugat, karena PARA PENGGUGAT wanprestasi. Bahwa PARA PENGGUGAT seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (TERGUGAT), namun PARA PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena PARA PENGGUGAT 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 tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan 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. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

- a. Bahwa dalam perkara a quo PARA PENGGUGAT tidak melibatkan atau menarik pemenang lelang sebagai pihak.
- b. Bahwa walaupun Para Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan ini, dimana para pihak tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan menimbulkan ketidakpastian hukum.
- c. Bahwa keberadaan pemenang lelang sebagai pihak dalam gugatan ini secara hukum sangat material dan demi menjamin kepastian hukum dan

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna.

e. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat III menilai gugatan Para Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

3. Eksepsi Gugatan Error In Persona

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

a. Bahwa dalam perkara a quo pihak PARA PENGGUGAT sesuai dalil-dalil gugatannya yang menginformasikan sebagai Debitur merasa keberatan karena eksekusi/penarikan atas Objek Sengketa dimaksud oleh Pengadilan Negeri Magelang atas permohonan in casu Tergugat.

b. Bahwasannya TURUT TERGUGAT III merupakan instansi Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang salah satu tugas dan fungsinya sebagai penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, merujuk pada dalil-dalil gugatan dan Petitum PARA PENGGUGAT, maka telah jelas PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TURUT TERGUGAT III dalam perkara a quo dengan alasan :

1) PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan kedudukan hukum maupun keberatan yang berhubungan dengan perbuatan / kewenangan TURUT TERGUGAT III selaku instansi Pemerintah, dalam kaitannya dengan keberatan PARA PENGGUGAT mengenai eksekusi / penarikan atas Obyek Sengketa perkara a quo.

2) Bahwa sesuai ketentuan, pelelangan merupakan tugas dan fungsi dari TURUT TERGUGAT III dan apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi Legalitas Formal Objek dan Subjeknya, maka TURUT TERGUGAT III tidak boleh menolaknya.



Berdasarkan pemenuhan Legalitas Formal Objek dan Subjek dimaksud, Kepala KPKNL Semarang menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yang disampaikan kepada pemohon lelang/Penjual in casu Tergugat.

- 3) Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas Tindakan PARA PENGGUGAT yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak TURUT TERGUGAT III dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang in casu TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara a quo.

4. Eksepsi Obscur Libel

- a. Bahwa perihal dan dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo dimana dalam dalil-dalil gugatannya menyentuh terkait permasalahan pinjaman, pencairan dana maupun hubungan kredit di antara PARA PENGGUGAT sebagai Debitur dengan Tergugat sebagai Kreditur, pada dasarnya tidak ada keterkaitan dengan domain kewenangan maupun tugas dan fungsi dari TURUT TERGUGAT III.
- b. Pada prinsipnya prosedur lelang terhadap Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan yaitu berpedoman pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PMK Juklak Lelang.
- c. Bahwa ketidakjelasan gugatan PARA PENGGUGAT dengan mengaitkan TURUT TERGUGAT III dalam melaksanakan tugas dan fungsinya tersebut dapat dilihat dari sebagian besar dalil-dalil posita yang pada pokoknya menyampaikan mengenai permasalahan pinjaman, pencairan dana maupun hubungan kredit.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas pertimbangan-pertimbangan dimaksud kami menyampaikan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT III sangatlah tidak jelas dan kabur.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara dan TURUT TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT III.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT III.
3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya maka TURUT TERGUGAT III akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TURUT TERGUGAT III telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
4. Bahwa lelang terhadap obyek sengketa dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Panitera Pengadilan Negeri Magelang atas nama Ketua Pengadilan Negeri Magelang sesuai dengan surat Nomor W12-U6/1181/Pdt.04.01/8/2022 tanggal 8 Agustus 2022 hal Mohon Bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg sebagai tindak lanjut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Lelang Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg tanggal 22 Juli 2022 tentang Perintah kepada Panitera Pengadilan Negeri Magelang untuk melaksanakan eksekusi lelang/penjualan di muka umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Semarang berkaitan dengan perkara antara pemohon eksekusi Sdr. Ruslani Ade Saputra melawan lin Marlina Sembiring dkk.
5. Bahwa Panitera PN Magelang telah melengkapi dokumen-dokumen permohonan lelang sesuai dengan jenis lelangnya yaitu lelang eksekusi pengadilan, baik dokumen umum maupun dokumen khusus.
6. Bahwa keseluruhan dokumen tersebut telah memenuhi legalitas formal subjek dan obyek lelang, sehingga TURUT TERGUGAT III menetapkan

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadwal pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa sebagaimana surat Nomor S-5099/KNL.0901/2022 tanggal 6 September 2022.

7. Bahwa berdasarkan penetapan jadwal lelang dimaksud pemohon lelang c.q. Panitera PN Magelang telah mengumumkan pelaksanaan lelang obyek sengketa sesuai ketentuan dalam PMK Juklak Lelang yaitu Pengumuman melalui Selebaran pada tanggal 8 September 2022 sebagai Pengumuman Pertama dan Pengumuman Kedua melalui harian Koran Merapi tanggal 23 September 2022.
8. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 25 PMK Juklak Lelang dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa, pemohon lelang telah melengkapi dengan surat keterangan pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Magelang.
9. Bahwa sampai dengan jadwal pelaksanaan lelang tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Juklak Lelang, maka lelang dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2022.
10. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
11. Bahwa TURUT TERGUGAT III tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan pada Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adminitrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut lelang Obyek Sengketa perkara a quo nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang Obyek Sengketa perkara a quo nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil PARA PENGGUGAT sangat tidak berdasarkan hukum. Pada dasarnya telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT III atas

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan Ketua Pengadilan Negeri Magelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu, dalil-dalil posita dan Petitum PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan lelang objek perkara a quo dianggap cacat dan tidak berkekuatan hukum adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

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

Dalam Provisi :

Menolak Provisi Penggugat

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi-eksepsi TURUT TERGUGAT III
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 pelaksanaan lelang terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1090/37/2020 tanggal 07 Oktober 2022 adalah sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan.
3. 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).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 9 Februari 2023, dan terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik, tanggal 16 Februari 2023 ;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil - dalil gugatannya, Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat-surat yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat I, IIN MARLINA SEMBIRING, (Bukti - P.1);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat II, NOMI BR SINUHAJI, (Bukti - P.2);
3. Fotokopi Perjanjian Pinjaman Nomor: M05-000018 tanggal 15 Juli 2015, (Bukti - P.3);
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 20/2016 tanggal 04 Februari 2016, (Bukti – P.4);
5. Fotokopi Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Lelang Hak Tanggungan terregister tanggal 20 Maret 2019, (Bukti - P.5);
6. Fotokopi Penetapan tentang perintah pelaksanaan aanmaning nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, (Bukti - P.6);
7. Fotokopi bukti transfer SMS banking, dibuktikan dengan SMS banking sebesar Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah), tertanggal 9/11/2015, (Bukti - P.7);
8. 2. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) tertanggal 31 Mei 2016, (Bukti - P.8);
9. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), tertanggal 28 Februari 2017, (Bukti - P.9);
10. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah), tertanggal 03 April 2017, (Bukti - P.10);
11. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah), tertanggal 31 Mei 2017, (Bukti - P.11);
12. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah), tertanggal 22 Juni 2017, (Bukti - P.12);
13. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 1000.000,- (satu juta rupiah), tertanggal 31 Oktober 2017, (Bukti - P.13);

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



14. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 1000.000,- (satu juta rupiah), tertanggal 30 November 2017, (Bukti - P.14);
15. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 1000.000,- (satu juta rupiah), tertanggal 01 Oktober 2018, (Bukti - P.15);
16. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah), tertanggal 30 November 2018, (Bukti - P.16);
17. Fotokopi bukti rekening koran Bank BRI milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 1000.000,- (satu juta rupiah), tertanggal 23 Januari 2018, (Bukti - P.17);
18. Fotokopi bukti rekening koran Bank BRI milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), tertanggal 28 Februari 2018, (Bukti - P.18);
19. Fotokopi bukti rekening koran Bank BRI milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), tertanggal 28 Maret 2018, (Bukti - P.19);
20. Fotokopi bukti rekening koran Bank BRI milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah), tertanggal 30 Oktober 2018, (Bukti - P.20);
21. Fotokopi tulisan tangan telah terima uang Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah), setoran a/n. lin Marlina yang ditandatangani oleh Eko SP, (Bukti - P.21);
22. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), tertanggal 13 Agustus 2015, (Bukti - P.22);
23. Fotokopi bukti rekening koran Bank BCA milik lin Marlina, laporan mutasi rekening sebesar Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah), tertanggal 28 Oktober 2015, (Bukti - P.23);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu telah dibubuhi materai cukup dimana bukti surat P.1, P.2, P.21, P.22 dan P.23 tersebut dapat ditunjukkan aslinya, kecuali P.7 sampai dengan P.16 merupakan foto screen shoot dari Handphone, P.3, P.5, P.6 fotokopi yang telah dilegalisir, bukti P.17 sampai dengan P.20, fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut diatas, Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai agamanya di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Djuwarni :

- Bahwa saksi mengetahui gugatan Perbuatan Melawan Hukum Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) yang beralamat di Jalan Tidar, Ruko Rejoutomo Blok C/7 Kelurahan Magersari Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang ;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) sejak tahun 2018 ;
- Bahwa saksi selaku nasabah dan pernah mengajukan pinjaman uang di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa saksi mengajukan pinjaman sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang sekarang sudah lunas, dengan pengembalian sejumlah Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), yang diangsur dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun dengan jaminan Sertifikat ;
- Bahwa saksi tidak menerima sisa hasil usaha dari Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa saksi mengetahui pinjaman Penggugat I di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat I masih menempati rumah yang sama, namun saksi tidak mengetahui rumah tersebut sudah dilelang ;
- Bahwa Penggugat I mengajukan gugatan ke Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) untuk mendapatkan keringanan pembayaran angsuran ;
- Bahwa pinjaman Penggugat I belum lunas, namun saat Penggugat I meminjam ke Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ), saksi tidak mengetahuinya ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak, masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Julistiani :

- Bahwa saksi mengetahui gugatan Perbuatan Melawan Hukum Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) yang beralamat di Jalan

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidar, Ruko Rejoutomo Blok C/7 Kelurahan Magersari Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang ;

- Bahwa saksi mengetahui Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) sejak tahun 2020 ;
- Bahwa saat saksi diberi uang jajan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), selanjutnya saksi disuruh untuk menabung ke Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa saksi menabung di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dengan cara saksi datang ke kantor Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ), tetapi setelah uang terkumpul sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), uang saksi tidak bisa diambil karena kolaps kantornya tutup ;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Willi yang merupakan Direktur Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ), dan pak Ismail pegawai Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) yang saat ini keduanya sulit ditemui ;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak rapat di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ), serta tidak pernah dimintai iuran wajib di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa jumlah tabungan saksi sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), anak saksi 1 sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), anak saksi 2 sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), yang saksi mohon dapat dikembalikan ;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat I dan saksi ketahui memiliki pinjaman di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat, namun tidak mengetahui jangka waktu pinjaman ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jaminan / tempat tersebut telah dilelang ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat isi perjanjian Penggugat I dengan Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah yang menjadi jaminan merupakan rumah yang ditempati Penggugat I sekarang ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak, masing-masing menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya Nomor 29, tertanggal 10 Oktober 2014, (Bukti - T.1);
2. Fotokopi Surat Nomor W12-U6/1181/Pdt.04.01/8/2022 tentang Mohon Bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi perkara nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg kepada : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, tertanggal 8 Agustus 2022, (Bukti - T.2);
3. Fotokopi Salinan Risalah Lelang nomor : 1090/37/2022 tanggal 07 Oktober 2022, (Bukti - T.3);

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan (kecuali bukti T1. Dan T.3) maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut diatas, Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai agamanya di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi Alex Dirgantara :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat I sejak tahun 2019, karena Penggugat I nasabah di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) yang beralamat di Jalan Tidar, Ruko Rejoutomo Blok C/7 Kelurahan Magersari Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang dan mengalami kredit macet/keterlambatan dalam pembayaran ;
- Bahwa Penggugat I mengalami keterlambatan pembayaran di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) sudah diatas 6 (enam) bulan ;
- Bahwa saksi sudah memberikan surat peringatan kepada Penggugat I baik secara tertulis maupun lisan ;
- Bahwa sudah melakukan kunjungan ke rumah Penggugat I dan bertemu dengan Penggugat II, dan dipertemuan tersebut belum ada kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis ;
- Bahwa perkara yang saksi tangani dari tahun 2019 sekarang sudah ada penyelesaian pada tahun 2022 melalui eksekusi lelang di Pengadilan Negeri Magelang ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui objek jaminan berada dalam penguasaan siapa saat ini ;
- Bahwa saksi bekerja Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) sejak tahun 2015 sebagai sales marketing, kemudian setelah 3 (tiga) bulan

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi bagian penagihan yang bertugas menagih nasabah yang sudah menjadi tunggakan ;

- Bahwa pinjaman Penggugat I yang pertama sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pinjaman kedua sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga total jumlahnya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dengan jangka waktu 6 (enam) bulan ;
- Bahwa setelah 6 (enam) bulan tidak diselesaikan oleh nasabah, langkah-langkah penyelesaian oleh Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ), dimana kalau fasilitas bulanan ada untuk perpanjangan 1 (satu) kali, kalau sudah perpanjangan maximal 2 (dua) kali;
- Bahwa bila pinjaman musiman setiap bulan hanya bayar bunganya saja dan kalau jatuh tempo bayar pokoknya saja ;
- Bahwa pinjaman Penggugat I yang pertama Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 6 bulan terhitung dari 15 Juli 2015 sampai dengan 15 Januari 2016 dibayar dengan cara angsuran/flate tiap bulan, kemudian pinjaman ke dua Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 6 bulan terhitung dari 25 Agustus 2015 sampai dengan 25 Februari 2016 dibayar dengan cara angsuran/flate tiap bulan ;
- Bahwa 2 pinjaman dijadikan 1 (satu) jaminan SHM (Sertifikat Hak Milik) ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi obyek tanah bangunan tersebut yaitu terletak di Kelurahan Wates, Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang, yang saat ini ditempati oleh Para Penggugat (mbak lin Marlina dan Ibu Nomi) ;
- Bahwa perhitungan bunganya, dilakukan oleh sistem jadi sistem yang menghitung ;
- Bahwa saat jatuh tempo, telah dilakukan pendekatan namun tidak ada kesepakatan ;
- Bahwa Pak Willi Suryowijaya adalah General Manager di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya kesepakatan antara Pak Willi Suryowijaya dengan Penggugat ;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut dibebani Hak Tanggungan ;
- Bahwa saat jatuh tempo tidak langsung dilakukan eksekusi karena Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) terlebih dahulu mengutamakan penyelesaian dengan cara pendekatan secara kekeluargaan dan masih

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



memberikan kesempatan kepada nasabah untuk membayar kewajibannya kemudian langkah terakhir koperasi melakukan eksekusi lelang ;

- Bahwa saat dalam tahap penyelesaian untuk mencapai kesepakatan, bunga dan denda masih dihitung oleh sistem berhenti pada saat perkara didaftarkan eksekusi di Pengadilan ;
- Bahwa tagihan terakhir untuk Penggugat kurang lebih sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa jaminan berhasil dilelang dengan harga sejumlah kurang lebih Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari pokok Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa yang mengetahui syarat-syarat tertentu saat nasabah mau melakukan pinjaman, bagian tersendiri di Koperasi Simpan Pinjam Kusuma Arta Jaya (KSP KAJ) ;
- Bahwa di koperasi ada iuran pokok dan iuran wajib sebagai anggota, namun saksi tidak mengetahui Penggugat membayar iuran pokok atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembagian SHU saat rapat tiap tahun ;
- Bahwa saksi ada memberikan tegoran/peringatan lisan satu kali pada tahun 2016, untuk tegoran/peringatan tertulis saksi melakukan 3 (tiga) kali yakni antara lain :
 1. Surat peringatan I tanggal 7 Juli 2017 ;
 2. Surat peringatan II tanggal 18 Juli 2017 ;
 3. Surat peringatan III 21 Pebruari 2019 ;
- Bahwa setelah dilakukan tegoran/peringatan, respon Para Penggugat untuk surat peringatan I tanggal 7 Juli 2017 tidak ada respon, untuk surat peringatan II tanggal 18 Juli 2017 ada respon janji melalui saksi akan melunasi hutangnya, tapi tidak ditindak lanjuti dan surat peringatan III tanggal 21 Pebruari 2019 tidak ada respon, yang memberikan jangkaw waktu untuk memberikan jawaban selama 7 (tujuh) hari ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak, masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah SHM Nomor 547/Wates, (Bukti - TT.II -1);

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di



persidangan, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat dari Pengadilan Negeri Magelang Nomor W12-U6/1181/Pdt.04.01/8/2022 tentang Mohon Bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi perkara nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg kepada : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, tertanggal 8 Agustus 2022, (Bukti - TT.III -1);
2. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, tentang Perintah Lelang Eksekusi, tertanggal 25 September 2019, (Bukti – TT.III – 2);
3. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, tentang Perintah Penyitaan Eksekusi, tertanggal 18 Juni 2019, (Bukti – TT.III – 3);
4. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg tanggal 15 Juli 2019, (Bukti – TT.III – 4);
5. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, tentang Harga Limit Obyek Eksekusi/Lelang, tertanggal 3 Agustus 2022, (Bukti – TT.III – 5);
6. Fotokopi Surat dari Pengadilan Negeri Magelang Nomor W12.U6/1340/Pdt.04.01/9/2022, tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, tertanggal 7 September 2022, (Bukti – TT.III – 6);
7. Fotokopi Surat dari Kantor KPKNL Semarang Nomor S-5099/KNL.09.01/2022, tentang Penetapan Hari dan tanggal Lelang, tertanggal 6 September 2022, (Bukti – TT.III – 7);
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 4726/2022, tertanggal 6 Oktober 2022, (Bukti – TT.III – 8);
9. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi, Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, tertanggal 8 September 2022, (Bukti – TT.III – 9);
10. Fotokopi dari halaman koran yang terdapat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi, Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2019/PN Mgg, tertanggal 23 September 2022, (Bukti – TT.III – 10);
11. Fotokopi Risalah Lelang nomor : 1090/37/2022 tanggal 07 Oktober 2022, (Bukti - TT.III - 11);

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II masing-masing mengajukan kesimpulannya secara tertulis di persidangan pada tanggal 10 Mei 2023, yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan, sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan ;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam uraian diatas ;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam tuntutan Provisionil (putusan Sela) pada pokoknya telah menuntut demi menjamin secara yuridis dapat terlaksananya Putusan perkara a quo, maka Para Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Magelang berkenan meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Milik No. 547 tanggal 18-1-1978 atas nama Ny. Nomi Br Sinuhaji, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 681 tanggal 10-12-1977, seluas \pm 265 m², NIB No. 11.04.02.03.00576, SPPT PBB No. 33.71.020.004.002-0117.0 yang terletak Jln. Sumba, No. 114, RT.008/RW.001, Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prov. Jawa Tengah, sedangkan dalam jawaban Kuasa Tergugat terdapat Provisi yang menuntut menolak permohonan Sita Jaminan atas sebidang Tanah beserta Sertifikat Hak Milik No.547 tanggal 18-1-1978 atas nama Ny. Nomi Br Sinuhaji, Gambar situasi/Surat Ukur No. 681 tanggal 10-12-1977 seluas 265 meter persegi terletak di Jalan Sumba No.114, RT.008/RW.001, Kelurahan Wates, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, Jawa Tengah ;

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv maka tuntutan Provisi adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari dengan cermat dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya, Majelis Hakim tidak melihat adanya uraian dalil dali gugatan yang menyangkut dan mengenai urgensi suatu Tindakan sementara yang harus diputus dalam suatu putusan provisional sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, oleh karena itu tuntutan provisi tersebut tidak didasarkan pada bukti bukti otentik, karenanya tuntutan provisi tersebut tidak berdasar dan beralasan, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak dan dikesampingkan (Pasal 180 ayat (1) HIR);

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi disamping menyampaikan jawaban atas pokok perkara yang maksud dan tujuannya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat II hanya mengajukan jawaban atas pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat menyangkut masalah kompetensi/kewenangan Absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang mengadili perkara a quo karena gugatan yang menuntut Sertifikat Hak Tanggungan No.00069/2016 tanggal 16 Pebruari 2016 yang dikeluarkan oleh BPN Magelang dan Penetapan Pemenang Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang tanggal 7 Oktober 2022 merupakan produk Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang menyelesaikan sengketa ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Absolut tersebut diatas, Majelis Hakim sudah memutus dalam Putusan Sela

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg tanggal 2 Maret 2023 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi yang diajukan Tergugat sepanjang Kompetensi absolut ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Magelang berwenang untuk mengadili perkara Nomor 30/Pdt.G/ 2022/PN Mgg ;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi, selain mengenai Kewenangan Absolut sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium) ;
2. Gugatan Penggugat Kabur dan / atau Tidak Jelas (Obscur Libel) ;\
3. Eksepsi Para Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan Wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus) ;
4. Eksepsi Gugatan Error In Persona ;

Menimbang, bahwa secara teoritis pada umumnya eksepsi diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:

- a. Eksepsi Prosesuil (Processuale Exceptie), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara;
- b. Eksepsi Materiiil (Materiele Exceptie), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiiil ;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi Eksepsi Prosesuil (Processuale Exceptie), adalah Eksepsi Error In Persona. Adapun bentuk atau jenis Eksepsi Error In Persona, meliputi peristiwa sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. Exceptio plurium litis consortium, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi poin pertama yaitu Gugatan Penggugat kurang pihak ;

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (Pluris Litis consortium) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Para Penggugat dan Jawaban Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III berikut Replik dan Duplik serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa esensi Gugatan Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimuka umum melalui Turut Tergugat III secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat berawal dari adanya Perjanjian Pinjaman No. M05-000018 pada tanggal 15 Juli 2015 sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Perjanjian Pinjaman No. M05-000022 pada tanggal 25 Agustus 2015 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara Penggugat I dengan Tergugat dengan jaminan sebidang tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 547/Wates atas nama Ny. Nomi BR Sinuhaji (Penggugat II), Gambar Situasi No. 681 tanggal 10 Desember 1977 dengan luas 265 meter persegi, yang terletak di Jl. Sumba No. 114, RT.008/RW.001, Kel. Wates, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I telah terjadi tunggakan yang tidak ada penyelesaiannya sesuai dengan akad kredit dengan Tergugat, lalu Tergugat mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat III untuk

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg

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

melakukan lelang terhadap jaminan hutang Penggugat I, agar hutang Penggugat I yang ada di Tergugat bisa terlunasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat III dengan menempuh prosedur yang ditentukan oleh Undang – Undang yang berlaku, lalu Turut Tergugat III mengadakan pelelangan yang akhirnya ada pemenangnya sesuai dengan Risalah Pelelangan (bukti T.3 dan bukti TT.III. – 11), yaitu LIE TEK HWA sebagai Pemenang Lelang ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI NO. 621/Sip/1975 yang menyebutkan bahwa “apa bila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, atau penggugat yang ditarik tidak lengkap sementara masih ada orang yang harus ditarik sebagai Penggugat atau Tergugat dalam suatu Perkara”, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, karenanya gugatan Penggugat menjadi cacat formil hal ini juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum yurisprudensi Putusan MA No. 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap dan Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang sudah dilaksanakan oleh Turut Tergugat III dan sudah ada pemenangnya, maka menurut hemat Majelis Hakim, pihak pemenang lelang tersebut yakni LIE TEK HWA haruslah ditarik dan dijadikan pihak dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mengikutkan pihak lain dalam hal ini LIE TEK HWA sebagai pemenang lelang untuk dijadikan sebagai Tergugat yang berhubungan dengan perkara ini, maka menurut pendapat Majelis Hakim bahwa perkara ini sudah dapat dinyatakan sebagai kekurangan subjek atau kurang pihak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak (pluris litis consurtium) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg



formil dari Gugatan Para Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Para Penggugat mengandung cacat formal sehingga eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III, poin pertama beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III, poin pertama tersebut, maka eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimuka umum melalui Turut Tergugat III secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi diatas dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Pluris litis consortium) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi Pokok Perkara, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka Para Penggugat haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 162 RBg/ Pasal 136 HIR dan Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisionil Para Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.797.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang, pada hari Rabu, tanggal 17 Mei 2023, oleh kami, Purwaningsih, S.H., sebagai Hakim Ketua, Liliek Fitri Handayani, S.H. dan Eni Rahmawati, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 25 Mei 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh, Mustafizah, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, kuasa Tergugat, kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Liliek Fitri Handayani, S.H.

Purwaningsih, S.H.

Eni Rahmawati, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Mustafizah, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp2.567.000,00;
4. PNBP	:	Rp60.000,00;
5. Penggandaan	:	Rp35.000,00;
6. Materai	:	Rp20.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.797.000,00;</u>

(dua juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mgg

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)