



P U T U S A N

Nomor 13/ PDT/2017/ PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. Sadar Jumin, lahir di Tangerang, 12 Maret 1974, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Swadaya Kampung Ciater Rt.005/003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
2. Napsiah, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Swadaya Kampung Ciater Rt.005/003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Guruh Pramono, S.H., Ulises Tampubolon, S.H.M.H., dan Saut Martongam Samosir, S.H., Para Advokad dan Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) PANCASILA yang berkedudukan di Ruko Taman Permata Nomor 2B, Jalan Jenih Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, yang selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**;

L A W A N

1. PT. BANK MEGA Tbk, beralamat di Menara Bank Mega Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya John Eric Pontoh, SH, Dkk selaku karyawan PT. Bank Mega Tbk yang beralamat di Kantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Nomor SK.168/DIRBM-LI/15 tanggal 05 November 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada

Hal. 1 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Nopember 2016, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. PEMERINTAH RI Cq. MENTERI KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH DJKN BANTEN Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG SERPONG, Beralamat di Jalan Pahlawan Seribu, Ruko Golden Boulevard, Blok S Nomor 52-53, BSD, Serpong, Kota Tangerang Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, SH.LL.M Dkk., mewakili Pemerintah RI Cq Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Banten Cq, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong yang beralamat di Jalan Bhayangkara Komplek Ruko Crystal Lane Nomor 55 Alam Sutera, Kota Tangerang Selatan Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-392/MK.1/2015 tanggal 25 Nopember 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. Arnold Tobing, Pekerjaan Pensiunan PLN, NIK 095308211051.0014 beralamat di Jalan Pancoran Timur II C/21 Rt.010/002, Kelurahan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;
4. PEMERINTAH RI Cq. KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH Propinsi Banten Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, beralamat di Ruko Golden Road, Blok C27, Nomor 59-61, Bumi Serpong Damai (BSD), Kota Tangerang Selatan, Banten yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Saleh Yahya, SH.MKn, Dkk yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang

Hal. 2 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Selatan di Ruko Golden Road Blok C.27 Nomor 59-61
BSD Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat
Kuasa Nomor 973/600.07.36.13/IX/2015 tanggal 24
Nopember 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 16 Desember
2015, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding**
semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 13/PEN/PDT/2017/PT BTN tanggal 1 Maret 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat telah menggugat para Tergugat dengan Surat Gugatan tertanggal 20 Oktober 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 Oktober 2015 dibawah register perkara perdata Nomor 644/Pdt.G/2015/PN Tng, yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2011, Penggugat I atas persetujuan isteri aquo Penggugat II telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, yaitu Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 222 /PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 Juni 2011 (Bukti P.1);
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut masa berlaku perjanjian yaitu berlaku untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, dimulai dari tanggal 27 Juni 2011 dan akan berakhir sampai tanggal 27 Juni 2016;
3. Bahwa perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 Juni 2011 antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah suatu Perjanjian Pembaharuan Hutang sebagaimana dimaksud oleh pasal 1413 ayat 3 KUHPerdata, yang mana posisi Kreditor yang lama atau Kreditor semula

Hal. 3 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu PT Bank Danamon, Tbk., digantikan oleh Tergugat I sebagai Kreditor yang baru;

4. Adapun ketentuan mengenai Perjanjian Pembaharuan Hutang antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud oleh pasal 1413 ayat 3 KUHPerdara telah diatur didalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 Juni 2011;
5. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (untuk selanjutnya akan disebut dengan Perjanjian Kredit saja) tersebut, Penggugat I akan mendapatkan pinjaman atau kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) yang mana tujuan Perjanjian Kredit tersebut adalah untuk meningkatkan modal kerja vide Bukti P.1;
6. Bahwa tidak semua uang pinjaman sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) yang telah dijanjikan oleh Tergugat I dipakai oleh Penggugat I untuk modal kerja, karena sebagian uang tersebut harus Penggugat I pakai untuk melunasi/membayar hutang kepada Kreditor lama yaitu PT Bank Danamon, Tbk., sebesar Rp 395.802.825,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta delapan ratus dua ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah), sehingga sisa modal kerja yang masih harus Penggugat I terima dari Tergugat I setelah dikurangi biaya provisi sebesar Rp 8.000.000,-, biaya administrasi sebesar Rp 500.000,-, biaya notaris sebesar Rp 8.600.000,-, dan biaya asuransi kebakaran sebesar Rp 2.200.840,- adalah sebesar Rp. 384.896.335,- (tiga ratus delapan puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah);
7. Setelah pembayaran pelunasan hutang kepada PT Bank Danamon, Tbk., sebesar Rp 395.802.825,- (tiga ratus Sembilan puluh lima juta delapan ratus dua ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah), Penggugat I seharusnya dapat mengambil seluruh sisa uang sebesar Rp. 384.896.335,- (tiga ratus delapan puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) untuk keperluan modal kerja yaitu untuk pengembangan usaha Penggugat I dan tentu saja dengan modal kerja sebesar Rp. 384.896.335,- (tiga ratus delapan puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) dari hasil usaha setiap bulannya, Penggugat

Hal. 4 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I harusnya dapat membayar atau melunasi seluruh hutang-hutang Penggugat I;

8. Pada kenyataannya Penggugat I bukannya mendapatkan seluruh sisa uang setelah pembayaran/pelunasan hutang kepada PT Bank Danamon, Tbk., sebesar Rp. 384.896.335,- (tiga ratus delapan puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah), tetapi Penggugat I hanya diperbolehkan mengambil uang dari Tergugat I sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) saja;
9. Seluruh sisa uang yang masih harus Penggugat I terima sesuai dengan Perjanjian Kredit yaitu sebesar Rp. 204.896.335,- (dua ratus empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) tidak boleh Penggugat I ambil, dengan alasan bahwa uang tersebut harus ditahan oleh Tergugat I dengan sebagai jaminan untuk pembayaran pencicilan hutang secara otomatis;
10. Penggugat I “merasa” sudah ditipu oleh Tergugat I, karena pada pokoknya Penggugat I telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I atas pelunasan seluruh hutang Penggugat I yaitu berupa satu Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1235/Rawa Mekar Jaya, seluas 600 M2 (Enam ratus meter persegi), sesuai surat ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010., tanggal 3 Mei 2010 atas nama Sadar Jumin aquo Penggugat I (Bukti P.2), yaitu sertipikat atas satu bidang tanah dan bangunan-bangunan yang terdapat diatasnya yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten;
11. Seharusnya sesuai dengan Perjanjian Kredit vide Bukti P.1, Tergugat I tidak dapat menahan uang Penggugat I sebesar Rp. 204.896.335,- (dua ratus empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) lagi dengan alasan uang tersebut adalah jaminan untuk dipakai sebagai pembayaran pencicilan hutang secara otomatis, karena Penggugat I telah menyerahkan jaminan berupa sertipikat sesuai dengan vide Bukti P.2;
12. Terlebih-lebih Penggugat I telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk membebaskan dengan Hak Tanggungan terhadap sertipikat tersebut, sesuai dengan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 127 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 171/2011 tanggal 26 Juli 2011 dibuat dihadapan Silvia Abbas Sudrajat,

Hal. 5 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Notaris di Tangerang dengan sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 12312/2011 tanggal 20 September 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (Bukti P.3);

13. Bahwa sejak awal pengajuan kredit, sesuai dengan pengalaman dan perhitungan Penggugat I dalam menjalankan usahanya selama ini, tentu saja dengan adanya penambahan modal kerja bersih sebesar Rp. 384.896.335,- (tiga ratus delapan puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah), Penggugat I akan dapat secara lancar membayar dan melunasi seluruh hutang Penggugat I kepada Tergugat I tepat pada waktunya dan akan dapat melunasi seluruh hutang pada akhir perjanjian kredit yaitu tanggal tanggal 27 Juni 2016;
14. Akan tetapi dengan penambahan modal kerja yang Penggugat I terima secara bersih dari Tergugat I yaitu hanya sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) saja dan ditambah lagi Penggugat I harus membayar cicilan hutang sebesar Rp. 21.666.635,81,- (dua puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah delapan puluh satu sen) setiap bulannya adalah menjadi suatu kesulitan besar bagi Penggugat I untuk membayar atau melunasinya hutang secara lancar setiap bulannya;
15. Bahwa keadaan Penggugat I untuk membayar cicilan setiap bulannya semakin parah/semakin buruk karena terjadi kebakaran pada gudang/tempat usaha beserta semua isinya milik Penggugat I pada tanggal 26 Februari 2012 (Bukti P.4) akibat kebakaran tersebut Penggugat I telah mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
16. Bahwa Penggugat I pada tanggal 13 Juli 2011 telah mengasuransikan tanah dan bangunan yang dimiliki Penggugat I sebagai agunan tersebut (Bukti P.5), dengan nilai pertanggungan sebesar Rp. 1.081.920.000,-, (satu miliar delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dan oleh karena itu Penggugat I segera melaporkan peristiwa kebakaran tempat usaha Penggugat I tersebut kepada Tergugat I, maka setelah Penggugat I melaporkan kebakaran tersebut, maka Tergugat I segera melakukan pengurusan klaim asuransi kebakarannya;
17. Bahwa ternyata setelah Tergugat I mengurus klaim asuransi kebakaran yang dialami oleh Penggugat I, Penggugat I disuruh datang ke kantor Tergugat I untuk menanda-tangani tanda terima uang klaim asuransi

Hal. 6 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebakaran, tetapi ternyata seluruh uangnya tidak boleh Penggugat I ambil dari rekening Penggugat I dengan alasan seluruh uang asuransi tersebut diblokir sebagai jaminan dan hanya dipakai untuk mencicil hutang Penggugat I kepada Tergugat I;

18. Pada waktu Penggugat I berada di kantor Tergugat I Cabang Serpong Kota Tangerang Selatan, Tergugat I menyatakan bahwa uang klaim asuransi kebakaran hanya dibayarkan sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan seluruh uang klaim asuransi kebakaran tersebut tidak dapat diambil oleh Penggugat I dengan alasan uang klaim asuransi kebakaran tersebut diblokir sebagai jaminan dan hanya dipakai untuk mencicil hutang Penggugat I kepada Tergugat I;
19. Pada waktu itu Penggugat I dan isteri aquo Penggugat II mempertanyakan kepada staff Tergugat I Cabang Serpong Kota Tangerang Selatan, bahwa seluruh biaya administrasi dan atau Premi asuransinya adalah untuk tanggungan atas seluruh kerugian sampai sejumlah Rp.1.081.920.000,-, (satu miliar delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), sedangkan kerugian yang Para Penggugat alami akibat kebakaran tersebut adalah kurang lebih sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), mengapa ganti rugi atas klaim kebakaran tersebut yang dikabulkan hanya Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) saja;
20. Atas pertanyaan Penggugat I dan Penggugat II tersebut staff Tergugat I Cabang Serpong Kota Tangerang Selatan dengan seenaknya mengatakan bahwa, “memang dari sananya dikabulkannya cuma sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), kalau mau protes silahkan protes saja ke pusat, tapi sebaiknya bapak diam saja kalau tidak nanti perjanjian kreditnya bisa jadi batal dan tanah berikut rumah bapak akan dieksekusi” dan atas jawaban staff Tergugat I Cabang Serpong Kota Tangerang Selatan akhirnya Penggugat I dan isteri aquo Penggugat II jadi ketakutan sehingga dan tidak bisa berbuat apa-apa;
21. Bahwa Penggugat I sejak perjanjian kredit berjalan yaitu pada tanggal 27 Juni tahun 2011 sampai dengan bulan Desember 2011, telah berusaha dengan segala itikad baik untuk tetap membayar cicilan atau angsurannya kepada Tergugat I secara tepat waktu;
22. Ternyata setelah peristiwa kebakaran tersebut pada tanggal 26 Pebruari 2012, Penggugat I mencoba meminta keringanan kepada Tergugat I dengan alasan daya paksa (*force major*), tetapi oleh Tergugat I ditolak

Hal. 7 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

dan mengirimkan 6 orang staffnya ke rumah Para Penggugat dan mereka mengatakan dengan kata-kata yang mengancam, yaitu apabila tidak membayar cicilan hutang setiap bulannya maka tanah dan bangunan sebagai jaminan hutang akan segera di lelang;

23. Sekalipun telah terdapat fakta atau bukti hukum bahwa telah terjadinya daya paksa (*force major*) atas pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, Para Penggugat dengan segala daya dan segala itikat baik berusaha untuk terus menulasi hutang-hutang Penggugat I kepada Tergugat I antara lain dengan cara menjual satu bidang tanah milik Para Penggugat yang lain;
24. Dari hasil penjualan tanah Para Penggugat tersebut, pada sekitar bulan Maret atau April 2012 Penggugat I telah memasukan uang ke rekening Penggugat I sebesar Rp 102.000.000,- (seratus dua juta rupiah) agar Tergugat I melakukan pendebitan pembayaran cicilan hutang untuk jatuh tempo bulan Januari 2012, Pebruari 2012, Maret 2012 dan April 2012;
25. Demikian untuk pembayaran hutang jatuh tempo untuk bulan Mei 2012, Juni 2012, Juli 2012, Agustus 2012, September 2012, Oktober 2012, November 2012, Desember 2012, Januari 2013, Pebruari 2013, Maret 2013, April 2013, Mei 2013, Juni 2013, Juli 2013, Agustus 2013 dan September 2013, Penggugat I telah membayar cicilan hutangnya dengan baik setiap bulannya;
26. Kemudian pada bulan November 2013, Penggugat I membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yaitu untuk pembayaran cicilan hutang jatuh tempo bulan Oktober 2013 dan November 2013;
27. Setelah itu pada bulan Januari 2014, Penggugat I membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yaitu untuk pembayaran cicilan hutang untuk jatuh tempo bulan Desember 2013 dan Januari 2014;
28. Pada bulan Maret 2014, Penggugat I membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yaitu untuk pembayaran cicilan hutang jatuh tempo bulan Pebruari 2014 dan Maret 2014;
29. Ternyata pada tanggal 28 Mei 2014, Tergugat I memberikan surat kepada Penggugat I dengan suratnya No.: 2272/JKT-COLL/V/2014., tanggal 28 Mei 2014 yan isinya meminta kepada Penggugat I untuk melunasi sisa hutang Penggugat I secara sekaligus tunai atau kontan,

Hal. 8 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menurut Tergugat I seluruh kewajiban Penggugat I adalah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) (Bukti P.6);

30. Bahwa Tergugat I didalam suratnya tersebut vide Bukti P.6 meminta kepada Penggugat I agar membayar semua kewajiban Penggugat I secara sekaligus tunai atau kontan dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja yaitu Penggugat I harus melunasi seluruh hutang tersebut sampai tanggal 30 Mei 2014;
31. Tentu saja permintaan Tergugat I tersebut tidak dapat Penggugat I penuhi, dan sejak saat itu Penggugat I mencoba menghubungi kantor Tergugat I yang di Jalan Bulevard Raya Gading Serpong kav. Blok M5/15, Kota Tangerang Selatan, Banten yang maksudnya adalah mempertanyakan mengapa Penggugat I harus melunasi seluruh hutangnya secara sekaligus, tetapi pihak Tergugat I tidak bersedia memberikan jawabannya, petugas atau staff Tergugat I yang bertugas disana hanya mengatakan bahwa itu bukan kewenangan mereka lagi;
32. Penggugat I adalah asli penduduk atau warga Serpong Kota Tangerang Selatan yang hanya dapat mengecap pendidikan sampai Sekolah Dasar (SD) dan pekerjaannya hanya pengusaha memulung barang-barang bekas, tentu saja setelah mendapatkan surat dari Tergugat I tersebut dan juga atas jawaban dari staff Tergugat I cabang Serpong Kota Tangerang Selatan, Penggugat I dan Penggugat II menjadi bingung dan tidak tahu lagi apa yang harus dilakukan;
33. Bahwa ternyata 4 (empat) bulan kemudian yaitu pada tanggal 22 September 2014, Penggugat I mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat I yang isinya menyatakan bahwa terhadap tanah dan bangunan atas nama Penggugat I akan dilakukan Lelang Ulang yang akan dilaksanakan pada tanggal 29 September 2014 (Bukti P.7);
34. Para Penggugat tentu saja kaget menerima surat tersebut dan kemudian segera mendatangi kantor Tergugat I cabang Serpong Kota Tangerang Selatan dan bertanya kepada staff Tergugat I mengapa tanah saya mau dilelang, dan mengapa ada pemberitahuan lelang ulang, tanpa ada Lelang Yang Pertama, terus Penggugat I bertanya lagi kapan lelang pertama itu dilakukan dan dimana, mengapa lelang yang pertama tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat I, atas pertanyaan Para Penggugat tersebut staff Tergugat I Cabang Serpong Kota Tangerang Selatan tidak ada yang mau menjawab pertanyaan Para Penggugat;

Hal. 9 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



35. Bahwa Penggugat I dan atau Penggugat II tidak setuju atas pelaksanaan Lelang Pertama dan atau Lelang Ulang tersebut dengan alasan yaitu:
- (1) Bahwa Tergugat I tidak pernah mendiskusikan lebih dahulu dengan Penggugat I maupun Penggugat II bahwa Tergugat I akan melakukan Lelang Pertama dan atau Lelang Ulang terhadap asset Para Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I;
 - (2) Para Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan bahwa lelang yang pertama telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II;
 - (3) Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 Juni 2011, adalah belum waktunya atau belum jatuh tempo bagi Tergugat I untuk melakukan lelang terhadap asset Penggugat I sebagai jaminan atas pembayaran hutang Penggugat I, karena tanggal jatuh tempo berakhirnya perjanjian kredit tersebut adalah pada tanggal 27 Juni 2016;
 - (4) Atas perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II tersebut tentu saja ada kesengajaan dari Tergugat I dan atau Tergugat II supaya Para Penggugat tidak dapat melakukan upaya hukum apapun untuk mempertahankan haknya atas upaya lelang terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagai jaminan hutang tersebut;
36. Terdapat fakta bahwa Tergugat I dan atau Tergugat II telah melelang tanah dan bangunan milik Para Penggugat dengan secara tidak sepatasnya atau dengan sengaja merugikan Para Penggugat yaitu sebagai berikut:
- (1) Sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 390/2014, tanggal 29 September 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong aquo Tergugat II (bukti P.8), Tergugat I telah mengklaim bahwa hutang Penggugat I seluruhnya adalah sebesar Rp. 695.920.766,82,- (enam ratus Sembilan puluh lima juta Sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh enam delapan puluh dua per seratus rupiah), bahwa klaim hutang Penggugat I tersebut sangat diragukan kebenarannya karena nyata-nyata Tergugat I sendiri telah menyatakan posisi hutang Penggugat I pada tanggal 28 Mei 2014 seluruhnya adalah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 10 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



- (2) Terdapat fakta kelebihan hutang yang cukup besar hanya dalam tempo 4 bulan telah terjadi pembengkakan atau penggelembungan hutang yang cukup besar yaitu Rp. 245.920.766.82,- (dua ratus empat puluh lima juta Sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh enam delapan puluh dua per seratus rupiah) dengan kata lain hutang Penggugat I hanya dalam tempo 4 bulan membengkak atau menggelembung sebesar 54,65% dari hutang semula;
- (3) Dengan fakta pembengkakan atau penggelembungan hutang yang cukup besar dalam tempo 4 bulan menjadi bengkak atau menggelembung sebesar 54,65% dari hutang semula, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I ini sudah dapat dikualifikasi sebagai lintah darat atau rentenir dan tentu saja bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia;
- (4) Undang-Undang Perbankan itu sendiri dibuat oleh Negara untuk melindungi nasabah aquo Penggugat I dari praktek lintah darat atau praktek rentenir yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat I dan untuk itulah melalui gugatan ini Penggugat memohon perlindungan hukum kepada Yang Mulia Majelis Hakim;
- (5) Ditemukan juga adanya fakta lain vide bukti P.8 tersebut bahwa Tergugat II dalam risalah lelangnya menyatakan peserta Lelang semuanya ada 12 orang dan 11 orang peserta lelang "secara kompak atau serempak" menawarkan harga masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan hanya 1 (satu) peserta lelang yaitu sdr. Arnold L. Tobing Aquo Tergugat III menawarkan harga sebesar Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah), sehingga Tergugat II menyatakan pemenang lelangnya adalah sdr. Arnord L. Tobing aquo Tergugat III (Para Penggugat secara bersama-sama dengan ini memanjatkan doa kepada Allah, apabila pekerjaan pejabat Tergugat II tersebut telah dilakukan dengan benar Para Penggugat berdoa kiranya Tuhan Allah memberikan hidayah dan berkahnya kepada pejabat tersebut, tetapi apabila ada kesengajaan yang dilakukannya yang merugikan Para Penggugat, Para Penggugat dengan ini tidak ikhlas dan mengutuk perbuatannya yang dengan sengaja telah merugikan Para Penggugat tersebut);

Hal. 11 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



- (6) Bahwa tindakan Tergugat I dan atau Tergugat II yang dengan sengaja menjual tanah dan bangunan milik Para Penggugat kepada Tergugat III yang harganya sangat jauh dari harga yang wajar adalah suatu perbuatan yang tidak sepatutnya atau secara terang benderang telah merugikan hak Para Penggugat, karena pada saat akan memberikan pinjaman kredit senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), tentu saja secara aturan perbankan dan atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Bank Indonesia bahwa besarnya pinjaman kredit aquo Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) adalah setara dengan 30% s/d 40% dari nilai agunan aquo tanah dan bangunan Penggugat I yang dipakai sebagai jaminan hutang/agunan;
- (7) Apabila besarnya nilai pinjaman kredit yang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) adalah setara dengan 30%-40% dari nilai agunan atau nilai tanah dan bangunan yang telah dilelang oleh Tergugat I dan atau Tergugat II, maka dapatlah diketahui bahwa pada tahun 2011 saja besarnya nilai agunan aquo tanah dan bangunan jaminan hutang milik Para Penggugat adalah setara dengan nilai Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan tentu saja apabila akan dijual lelang pada September 2014 harga jual tanah dan bangunan milik Para Penggugat akan jauh lebih mahal harganya dari perkiraan/estimasi tahun 2011;
- (8) Bahwa Para Penggugat dahulu pada tahun 2007 yaitu pada waktu membuat bangunan rumah diatas tanah tersebut, Penggugat I telah mengeluarkan biaya pembangunannya sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) dan tentu saja apabila bangunan tersebut dinilai pada saat dilelang pada September 2014 tentulah nilai atau harga bangunan tersebut akan bernilai lebih mahal dari biaya pembangunan rumah awal;
- (9) Sedangkan untuk harga pasaran tanah permeter-persegi pada saat tanah Para Penggugat dilelang pada bulan September 2014 (terlebih-lebih tanah dan bangunan milik Penggugat I yang dilelang tersebut bersebelahan dengan suatu apartement yang sedang dibangun) adalah sebesar Rp. 4.500.000,-/M2 (empat juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi), sehingga harga pasaran tanahnya saat itu adalah Rp. 4.500.000,- X 600 M2 = Rp 2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah);

Hal. 12 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



- (10) Sehingga total nilai pasaran untuk harga jual tanah dan bangunan milik Para Penggugat pada bulan September 2014 tersebut adalah Rp 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) + Rp 2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) = Rp. 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta rupiah);
- (11) Perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II yang menjual tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang bernilai Rp. 4.400.000.000,- (empat miliar empat ratus juta rupiah) dengan harga hanya sebesar Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) adalah suatu perbuatan yang tidak pantas yang dengan sengaja telah merugikan Para Penggugat;
- (12) Para Penggugat dapat memberikan perbandingan dalam perkara aquo bahwa Pemda Tangsel pada waktu pembebasan lahan tanah untuk perluasan Jalan Raya Ciater - BSD yaitu tidak jauh dari tempat lokasi asset tanah milik Para Penggugat berada, untuk pembebasan lahan tahun anggaran 2011 saja, harga pembebasan lahan sesuai harga NJOP dari pihak Pemda Tangerang Selatan adalah sebesar Rp 3.250.000,-/M2 (Bukti P.9, Bukti P.10 dan Bukti P.11) dan sebagai pembanding lain bahwa untuk harga pasaran didekat lokasi Objek tanah perkara pada September 2014 sudah mencapai harga Rp. 8.000.000/M2;
- (13) Bahwa atas tindakan Tergugat I dan atau Tergugat II yang telah menjual lelang tanah dan bangunan milik Para Penggugat kepada Tergugat III jauh dibawah harga yang sewajarnya yaitu sebesar Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) adalah suatu tindakan yang dengan sengaja telah merugikan hak Para Penggugat dan tindakan tersebut adalah suatu tindakan “bapak rumah tangga yang tidak baik” dan tidak sesuai dengan status dan kedudukannya baik itu tindakan Tergugat I sebagai pihak yang menguasai sertipikat milik dari Para Penggugat maupun tindakan Tergugat II sebagai pihak penyelenggara lelang;
- (14) Terbukti secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II yang dilakukan baik itu secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri yang telah menjual lelang tanah dan bangunan jaminan hutang milik Para Penggugat kepada Tergugat III dengan harga jauh dibawah harga pasar atau jauh dari harga yang pantas yaitu dengan cara menjual hanya seharga

Hal. 13 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) adalah suatu tindakan yang tidak patut atau suatu perbuatan yang secara sengaja telah merugikan hak Para Penggugat, perbuatan mana dapat dikualifikasi sebagai tindakan Wanprestasi atau Ingkar Janji;

(15) Bahwa perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja melakukan *markup* atau menaikkan jumlah hutang Penggugat I yang tidak sesuai dengan perjanjian yaitu untuk posisi hutang per September 2014 dengan menyatakan hutang Penggugat I adalah sebesar Rp. 695.920.766,82,- (enam ratus Sembilan puluh lima juta Sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh enam delapan puluh dua per seratus rupiah) adalah tindakan tindakan Wanprestasi/Ingkar janji terhadap perjanjian yang dibuatnya;

(16) Demikian juga tindakan Tergugat I dan atau Tergugat II yang dengan sengaja menjual tanah dan bangunan jaminan hutang jauh dibawah harga yang sewajarnya yaitu harga jual sebesar Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah), sehingga telah "dikondisikan" sedemikian rupa bahwa Penggugat I masih mempunyai sisa hutang atau kewajiban kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp. 194.920.766,82,- (seratus Sembilan puluh empat juta Sembilan puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh enam delapan puluh dua per seratus rupiah), maka perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II tersebut telah dapat dikualifikasi sebagai tindakan Wanprestasi/Ingkar janji;

(17) Bahwa Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 222 /PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 Juni 2011 vide Bukti P.1 yang telah menjanjikan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat I tetapi nyata-nyata menahan uang Penggugat I sebesar Rp. 204.896.335,- (dua ratus empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) dengan alasan sebagai jaminan untuk dipakai atas pencicilan hutang secara otomatis kepada Tergugat I sedangkan Penggugat I telah memberikan jaminan hutang jauh lebih besar dari kredit yang diberikan kepada Tergugat I, maka perbuatan Tergugat I tersebut telah dapat dikualifikasi sebagai tindakan Wanprestasi/Ingkar janji;

Hal. 14 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



- (18) Demikian juga perbuatan atau tindakan dari Tergugat I yang mengurus klaim uang asuransi kebakaran milik Penggugat I kurang lebih sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), yang tidak menyerahkan uang asuransi kebakaran tersebut kepada Penggugat I adalah tindakan Wanprestasi atau Ingkar Janji dan seluruh uang tersebut secara hukum haruslah dikembalikan atau diserahkan kepada Penggugat I beserta bunga dan denda-dendanya;
37. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat I dan atau Penggugat II, maka segala resiko kerugian atas pelaksanaan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 Juni 2011, termasuk tetapi tidak terbatas pada bunga dan denda tidak dapat dibebankan kepada Penggugat I dan atau Penggugat II;
38. Bahwa sesuai dengan surat dari Tergugat I per tanggal 28 Mei 2014 seluruh hutang Penggugat I adalah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan terhadap seluruh hutang tersebut Penggugat I dan atau Penggugat II bersedia membayarnya secara kontan atau sekaligus tunai sesaat setelah gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap
39. Bahwa atas perbuatan Turut Tergugat yang telah membalik-nama tanah milik Para Penggugat atas nama Sadar Jumin kepada atas nama Tergugat III haruslah dibatalkan, sehingga Turut Tergugat terikat secara hukum untuk mengembalikan kepada keadaan semula yaitu Sertifikat Hak Milik No.: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600 M2 (Enam ratus meter persegi) Surat ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 3 Mei 2010 kepada atas nama Sadar Jumin aquo Penggugat I dan menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat I atau kuasanya;
40. Bahwa segala kerugian Tergugat III atas pembelian tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, yang mana Tergugat III beli melalui lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II yaitu sesuai dengan sertifikat Hak Milik No.: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600 M2 (Enam ratus meter persegi) Surat ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 3 Mei 2010 atas nama Sadar Jumin seluruhnya haruslah ditanggung oleh Tergugat I dan atau Tergugat II secara tanggung renteng;

Hal. 15 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



41. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II tersebut diatas dan demi untuk mempertahankan hak-hak Para Penggugat, dengan terpaksa Para Penggugat menggunakan jasa Advokat atau Pengacara untuk membela dan memperjuangkan hak-hak Para Penggugat, dan demi untuk mempertahankan hak-hak Para Penggugat tersebut Para Penggugat terpaksa mengeluarkan biaya-biaya yaitu:
- (1) Biaya jasa Advokat/Pengacara sebesar Rp.250.000.000,-
 - (2) Biaya pengurusan selama persidangan sebesar Rp.250.000.000,-
 - (3) Biaya keamanan dan bantuan pihak ketiga demi untuk mempertahankan hak Para Penggugat menghadapi dan mengusir sekumpulan orang-orang Suku Ambon (kurang lebih ada 30 orang Suku Ambon) suruhan dari Tergugat III, yang maksudnya memaksa Para Penggugat keluar dari tanah dan bangunan tempat Para Penggugat tinggal sebesar --- Rp. 100.000.000,-
42. Bahwa oleh karena telah ternyata sebagaimana fakta hukum yang dikemukakan diatas terbukti bahwa Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan:
- (1) Perjanjian Kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011 dan atau addendumnya antara Penggugat I dan Tergugat I;
 - (2) Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKHT) Nomor: 127 dibuat dihadapan SILVIA ABBAS SUDRAJAT, SH Notaris/PPAT di Tangerang;
 - (3) Akta Pembebanan Hak Tanggungan(APHT) Nomor: 12312/2011, tanggal 20 September 2011;
 - (4) Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor: 390/2014, tanggal 29 September 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat II aquo Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 - (5) Menyatakan bahwa balik nama sertifikat atas nama Sadar Jumin aquo Penggugat I yakni Sertipikat Hak Milik No. 01235/Rwa Mekar Jaya kepada Sdr. Arnold L Tobing aquo Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 - (6) Menghukum Turut Tergugat aquo Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk mengembalikan sertipikat

Hal. 16 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01235/Rawa Mekar Jaya kepada keadaan semula atau membalik-namakan kembali sertifikat Hak Milik No. 01235/Rawa Mekar Jaya ke atas nama Sadar Jumin;

- (7) Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum Tergugat III yang berusaha memindahkan atau telah memindahkan objek tanah perkara kepada pihak ketiga manapun atau membebaskan sertipikat atas objek tanah perkara dengan Hak Tanggungan terhadap sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (Enam ratus meter persegi) surat ukur nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 adalah perbuatan hukum yang tidak sah dan batal demi hukum;
 - (8) Bahwa apabila Para Tergugat dan atau Turut Tergugat tidak patuh terhadap putusan perkara ini, maka mohon Pengadilan menghukum Para Tergugat dan atau Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwang song) sejumlah Rp. 1.000.000,-/hari setiap hari atas keterlambatannya menjalankan putusan ini;
 - (9) Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasari oleh bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Para Tergugat dan atau Tergugat melakukan Verzet, Banding, Kasasi (*uitvoerbaar bij voerraad*);
43. Bahwa untuk menjamin segala kerugian Penggugat I dan atau Penggugat II perlu dilakukan Sita Provisional atau Sita Jaminan baik atas tanah objek sengketa dan atau harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan atau Tergugat III yaitu:
- (1) Sertifikat Hak Milik No.: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600 M2 (Enam ratus meter persegi) Surat ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 3 Mei 2010 yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama Arnold L. Tobing;
 - (2) Tanah dan bangunan milik PT Bank Mega, Tbk., yang terletak di Menara Bank Mega, Jl. Kapt. Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan dan atau tanah dan bangunan kantor Cabang Tergugat I yang terletak di Jalan Bulevard Raya Gading Serpong kav. Blok M5/15, Kota Tangerang Selatan, Banten;
 - (3) Tanah dan bangunan yang terdapat diatasnya milik Arnold L. Tobing, yang terletak di Jalan Pancoran Timur II C/21 Rt.010, Rw.002, Kelurahan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan;

Hal. 17 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM TINDAKAN PROVISIONAL

Meletakkan Sita Provisional atau Sita Jaminan (Conversator Beslag) terhadap:

- (1) Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (Enam ratus meter persegi) surat ukur nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 yang dahulu atas nama Sadar Jumin, yang sekarang atas nama Arnold L. Tobing;
- (2) Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Menara Bank Mega, Jl. Kapt. Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan dan atau tanah dan bangunan kantor Cabang Tergugat I yang terletak di Jalan Bulevard Raya Gading Serpong kav. Blok M5/15, Kota Tangerang Selatan, Banten;
- (3) Tanah dan atau bangunan milik Tergugat III yang terletak di Jalan Pancoran Timur II C/21 Rt.010, Rw.002, Kelurahan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor: 222 /PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011 dan addendumnya antara Tergugat I dengan Penggugat I adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Perjanjian kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011 beserta addendumnya yang diadakan oleh Penggugat I dengan Tergugat I adalah putus demi hukum;
4. Menyatakan nilai Jaminan yang diserahkan Penggugat I dan atau Penggugat II kepada Tergugat I yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (Enam ratus meter persegi) Surat ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 atas nama Sadar Jumin Aquo Penggugat I adalah lebih dari cukup untuk menjamin seluruh hutang-hutang Penggugat I terhadap Tergugat I;

Hal. 18 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

5. Menyatakan tindakan Tergugat I secara sepihak yang menyita atau memblokir harta benda dan atau uang milik Para Penggugat yaitu uang dari klaim asuransi kebakaran dan juga sebagian uang yang berasal dari Perjanjian Kredit yang diperjanjikan itu sendiri yaitu Rp. 204.896.335,- (dua ratus empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau perjanjian itu sendiri adalah suatu perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak menyerahkan sisa uang kredit sebesar Rp. 204.896.335,- (dua ratus empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) dari seluruh uang yang dijanjikan kepada Penggugat I sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) adalah suatu perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sisa uang kredit Modal Kerja sebesar Rp. 204.896.335,- (dua ratus empat juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) kepada Penggugat I sesaat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan seluruh kerugian Penggugat I atas kebakaran tempat usaha/gudang berserta isinya adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang mana kerugian tersebut masih termasuk kedalam jumlah pertanggungan asuransi kebakaran seluruhnya yaitu sebesar Rp. 1.081.920.000,-, (satu miliar delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) adalah milik Penggugat I dan oleh karena itu Tergugat I dihukum untuk mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat I termasuk bunganya sebesar bunga moratorium yaitu 6 % setahun yang mulai dihitung sejak Maret 2012 sesaat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan klaim Tergugat I bahwa Penggugat I berhutang kepada Tergugat I per September 2014 sebesar Rp. 695.920.766,82,- (enam ratus Sembilan puluh lima juta Sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh enam delapan puluh dua per seratus rupiah) tidak sesuai dengan perhitungan berdasarkan Perjanjian kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011 dan perbuatan tersebut adalah suatu tindakan Wanprestasi/Ingkar janji terhadap perjanjian yang dibuatnya dan oleh karenanya tidak sah secara hukum;

Hal. 19 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

10. Menyatakan seluruh kewajiban Penggugat I dan atau Penggugat II berdasarkan Perjanjian kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011 yaitu sesuai dengan pengakuan Tergugat I sendiri melalui suratnya No.: 2272/JKT-COLL/V/ 2014., tertanggal 28 Mei 2014 adalah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Penggugat I dan atau Penggugat II untuk membayar seluruh hutang tersebut sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I secara kontan atau secara sekaligus tunai sesaat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
12. Menyatakan segala resiko kerugian termasuk tetapi tidak terbatas pada bunga dan denda atas pelaksanaan terhadap Perjanjian kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011 seluruhnya ditanggung oleh Tergugat I;
13. Menyatakan tindakan Tergugat I dan atau Tergugat II yang menjual lelang tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang jauh dari harga wajar yaitu seharga Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) kepada Tergugat III adalah suatu perbuatan bapak rumah tangga yang tidak baik dan tindakan tersebut telah dapat dikualifikasi sebagai perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi dan oleh karenanya penjualan lelang tersebut adalah tidak sah dan dinyatakan batal secara hukum;
14. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: 390/2014, tanggal 29 September 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat II aquo Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong adalah tidak sah dan batal demi hukum;
15. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor:1234/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (Enam ratus meter persegi) Surat ukur nomor: 11/Rawa mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010, yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten dari atas nama Sadar Jumin aquo Penggugat I kepada atas nama Arnold L Tobing aquo Tergugat III adalah tidak sah dan oleh karena itu batal secara hukum;
16. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II untuk mengembalikan atau membayar seluruh kerugian Tergugat III yang telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) atas pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota

Hal. 20 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

Tangerang Selatan, Propinsi Banten sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (enam ratus meter persegi) Surat Ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010, tanggal 3 Mei 2010 atas nama Sadar Jumin;

17. Memerintahkan Turut Tergugat aquo Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk memulihkan pada keadaan semula atas hak Penggugat I dan atau Penggugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (enam ratus meter persegi) Surat ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 kepada atas nama Sadar Jumin Aquo Penggugat I dan menyerahkannya kepada Penggugat I atau kuasanya;
18. Memerintahkan Turut Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk mencoret segala Hak Tanggungan yang diikat atas nama apapun terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (enam ratus meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 yang tanahnya terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten;
19. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III secara tanggung renteng membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan atau Penggugat II selama mempertahankan haknya tersebut yaitu:
 - (1) Biaya jasa Advokat/Pengacara sebesar Rp.250.000.000,
 - (2) Biaya pengurusan selama persidangan sebesar Rp.250.000.000,-
 - (3) Biaya keamanan dan bantuan pihak ketiga demi untuk mempertahankan hak Para Penggugat menghadapi dan mengusir sekumpulan orang-orang Suku Ambon (kurang lebih ada 30 orang Suku Ambon) suruhan dari Tergugat III, yang maksudnya memaksa Para Penggugat keluar dari tanah dan bangunan tempat Para Penggugat tinggal sebesar Rp. 100.000.000,-
20. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan terhadap:
 - (1) Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Swadaya Kp. Ciater RT.005, RW.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya seluas 600M2 (Enam ratus meter persegi) surat ukur nomor: 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 yang dahulu atas nama Sadar Jumin, yang sekarang atas nama Arnold L. Tobing;

Hal. 21 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

(2) Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Menara Bank Mega, Jl. Kapt. Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan dan atau tanah dan bangunan kantor Cabang Tergugat I yang terletak di Jalan Bulevard Raya Gading Serpong kav. Blok M5/15, Kota Tangerang Selatan, Banten;

(3) Tanah dan atau bangunan milik Tergugat III yang terletak di Jalan Pancoran Timur II C/21 Rt.010, Rw.002, Kelurahan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan;

Adalah sah dan berharga untuk dijalankan;

21. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwang Som*) sebesar Rp. 1.000.000,- setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

22. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Para Tergugat dan atau Turut Tergugat melakukan Verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voerraad*);

23. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, Para Penggugat dengan ini memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 22 Desember 2015 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat pada Gugatannya untuk meletakkan sita jaminan atas objek a quo adalah merupakan tuntutan/gugatan dalam pokok perkara. Sedangkan tuntutan provisi seharusnya hanya merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak yang perlu dilakukan sebelum atau menunggu hal-hal yang dimohonkan dalam pokok perkara diputus oleh Hakim, hal mana sesuai dengan kaidah Putusan Mahkamah Agung; tanggal 7-5-1973 No.1070 K/Sip/1972 yang menyatakan : "Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 H.I.R hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima".

Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat patut untuk

Hal. 22 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak.;

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH MERUPAKAN SUATU GUGATAN YANG SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA / ERROR IN SUBJECTUM)

Bahwa suatu Gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (prima faciecase) Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT telah salah alamat (Error In Persona/ Error In Subjectum), karena menarik PT. Bank Mega, Tbk. (In casu TERGUGAT I) yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT didalam Gugatan a quo, karena faktanya dalam Gugatan PARA PENGGUGAT sama sekali tidak ada hubungan hukum, atau keterkaitan langsung satu sama lain antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila TERGUGAT I ditarik sebagai pihak dalam Gugatan PARA PENGGUGAT aquo;

Bahwa berdasarkan kaidah Yurisprudensi MARI No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi:

“Perlawanan Para Penggugat harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum”.

Bahwa PARA PENGGUGAT sudah keliru menarik TERGUGAT I dalam sengketa ini, karena syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah apabila adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain;

Dengan demikian terbukti secara de facto maupun de yure kedudukan TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum secara causaliteit dengan PARA PENGGUGAT, karena tidak terdapat peranan yang merugikan PENGGUGAT;

Maka dengan ini berdasarkan fakta-fakta hukum diatas Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena Gugatan PARA PENGGUGAT telah salah alamat (Error In persona/ Error In Subjectum). Oleh karenanya mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

II. EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHTMATIG OF ONGEGROND), TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)).

Hal. 23 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo sangat kabur dan tidak jelas karena apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT, yang menyatakan segala hutang piutang yang dilakukan PARA PENGGUGAT kepada tergugat I hingga sampai terjadinya lelang atas Obyek Sengketa adalah tidak sah dan tidak berlaku mengikat adalah Gugatan PARA PENGGUGAT yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali;
2. Bahwa dalam perkara a quo hutang piutang yang dilakukan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I hingga sampai terjadinya lelang atas Obyek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana akan TERGUGAT I jelaskan/uraikan secara terperinci didalam POKOK PERKARA pada JAWABAN a quo.
3. Dalam hukum acara perdata, dimana PARA PENGGUGAT berkewajiban untuk mengkuilifikasikan perbuatan pihak-pihak yang digugatnya tersebut sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang dikonstantir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 yang berbunyi ;

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

Oleh karena dalam Posita telah nyata-nyata tidak sesuai atau kabur atau dapat dikatakan peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan tidak menguraikan apa dasar hukumnya (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan bahwa segala hutang piutang yang dilakukan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I hingga sampai terjadinya lelang atas Obyek Sengketa adalah tidak sah dan tidak berlaku mengikat, maka dalil-dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv. Ketidakjelasan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sehingga menyebabkan Surat Gugatan menjadi kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan;

Hal. 24 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka adalah hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara aquo;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini;
3. Bahwa dalam posita point 8 pada lembar ke 3 surat gugatannya PENGGUGAT I mendalilkan “.....Penggugat I bukannya mendapatkan seluruh sisa uang setelah pembayaran/pelunasan hutang kepada PT. Bank Danamon, Tbk., sebesar Rp.384.896.335,-(tiga ratus delapan puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah), tetapi Penggugat I hanya diperbolehkan mengambil uang dari Tergugat I sebesar Rp.180.000.000,-(seratus delapan puluh juta rupiah) saja”;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas karena merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang ada sebagaimana alasan-alasan yang Tergugat I uraikan di bawah ini :

- 3.1 Bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja (Fixed Loan) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Kredit Investasi (Term Loan) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) No. 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11 tanggal 27 Juni 2011, yang ditandatangani oleh dan antara SADAR JUMIN (PENGUGAT I) selaku Debitur dengan PT. BANK MEGA, Tbk (TERGUGAT I) selaku Kreditur dihadapan SILVIA

Hal. 25 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



ABBA, SH, SPN. Notaris di Tangerang (Selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit");

- 3.2 Bahwa fasilitas kredit yang diterima Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Mega UKM, telah langsung dicairkan Tergugat I sesuai tanggal ditandatanganinya Perjanjian Kredit yaitu tanggal 27 Juni 2011 ke rekening milik Penggugat No. 12520020041449 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk fasilitas Term Loan dan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk fasilitas kredit Fixed Loan, dan atas dana pencairan fasilitas kredit tersebut telah langsung ditransfer sebesar Rp. 395.802.825 (tiga ratus sembilan puluh lima juta delapan ratus dua ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) ke rekening Penggugat pada Bank Danamon sebagai pelunasan fasilitas kredit Penggugat pada Bank Danamon (take over);
- 3.3 Bahwa berdasarkan mutasi (transaksi) yang tercantum pada Rekening Koran Penggugat, dapat diketahui dengan jelas terhadap seluruh dana hasil pencairan kredit telah digunakan oleh Penggugat untuk kepentingan Penggugat, dimana terlihat Penggugat banyak melakukan penarikan-penarikan melalui ATM serta penarikan secara tunai yang cukup besar pada tanggal 01 Juli 2011 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tanggal 18 Juli 2011 sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 27 Juli 2011 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan pada tanggal 27 Juli 2011 sebesar Rp. 182.600.000,- (seratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) BUKAN sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana Penggugat dalilkan;
4. Bahwa dalam posita point 9 pada lembar ke 3 surat gugatannya, PENGUGAT I yang mendalilkan ".....Seluruh sisa uang yang masih harus Penggugat I terima sesuai dengan Perjanjian Kredit yaitu sebesar Rp.204.896.335,-(dua ratus empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) tidak boleh Penggugat I ambil, dengan alasan bahwa uang tersebut harus ditahan oleh Tergugat I dengan sebagai jaminan untuk pembayaran pencicilan hutang secara otomatis" adalah merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana alasan-alasan berikut :

Hal. 26 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang Tergugat I uraikan pada butir 3 diatas, telah terbukti Penggugat telah melakukan penarikan berkali-kali baik melalui ATM maupun penarikan tunai dari rekening milik Penggugat, sehingga adanya dana yang ditahan sebesar Rp.204.896.335,-(dua ratus empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) sama sekali TIDAK BENAR;

Berdasarkan uraian Tergugat I diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolak dalil Penggugat dikarenakan telah didasarkan pada hal-hal yang keliru dan tidak benar.

5. Bahwa dalam posita point 15 lembar ke 4 sampai dengan point 20 lembar ke 5 surat gugatannya, PENGUGAT I mendalilkan yang pada intinya “menyatakan bahwa TERGUGAT I berjanji kepada PENGUGAT I untuk memproteksi seluruh resiko bisnis dan jasa milik usaha PENGUGAT I melalui PT. Asuransi Umum Mega, hal mana terjadi peristiwa kebakaran pada gudang/tempat usaha milik PENGUGAT I pada tanggal 26 Pebruari 2012 akibat kebakaran tersebut PENGUGAT I mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah), namun setelah melaporkan dan mengurus klaim asuransi kebakarannya kepada PT Asuransi Umum Mega, ternyata hanya dibayarkan sebesar Rp. 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) yang nilai pertanggungan sebesar Rp.1.081.920.000,-(satu milyar delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) dan seluruh uang klaim asuransi kebakaran tersebut tidak dapat diambil oleh PENGUGAT I dengan alasan uang klaim asuransi kebakaran tersebut diblokir Sebagai jaminan dan hanya dipakai untuk mencicil hutang PENGUGAT I kepada TERGUGAT I”;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut diatas, dikarenakan pengajuan klaim Para Penggugat telah ditindak lanjuti dengan diadakan pemeriksaan setempat oleh petugas PT.Asuransi Umum Mega berdasarkan FIRST AND FINAL REPORT FIRE CLAIM (Policy Type : Fire Insurance, Policy No. IP.01.01.11.002387, Policy Period : 27 June 2011 to 27 June 2016) setelah dilakukan pemeriksaan di tempat kejadian, kemudian berkas dipelajari, diteliti, dan dilakukan analisa maka didapat kesimpulan bahwa nilai kerugian wajar terhadap bangunan tempat usaha tersebut hanya sebesar Rp.50.785.071,-(lima puluh juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu tujuh puluh satu rupiah) dan dikurangi 10% biaya klaim, sehingga total klaim yang dapat dibayarkan adalah sebesar Rp.

Hal. 27 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



45.706.564,-(empat puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh empat rupiah). Hasil penilaian kerugian bangunan tempat usaha PENGGUGAT I yang dibayarkan oleh pihak Asuransi sebesar Rp. 45.706.564,-(empat puluh lima juta tujuh ratus enam ribu lima ratus enam puluh empat rupiah) jelas diterima dan disetujui oleh Penggugat dengan ditandatangani diatas materai Tanda Terima Pembayaran Klaim dan Pernyataan Pelepasan Tuntutan tertanggal 23-05-2012 oleh pihak PENGGUGAT I, dengan demikian sama sekali tidak ada sisa uang pembayaran asuransi yang diblokir sebagai jaminan dan dipakai untuk mencicil hutang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I sebagaimana Penggugat dalilkan.

Bahwa dalil-dalil yang PENGGUGAT I ajukan dalam posita point 15 lembar ke 4 sampai dengan point 20 lembar ke 5 surat gugatannya menjadi sangat rancu/kabur/tidak jelas, sehingga menimbulkan pertanyaan besar : SEBENARNYA GUGATAN PENGGUGAT DITUJUKAN KEPADA SIAPA....???

6. Bahwa dalam posita point ke 24 lembar 6 surat gugatannya PENGGUGAT I mendalilkan “....Penggugat I telah memasukkan uang ke rekening Penggugat I sebesar Rp.102.000.000,-(seratus dua juta rupiah) agar Terugat I melakukan pendebitan pembayaran cicilan hutang untuk jatuh tempo bulan Januari 2012, Pebruari 2012, Maret 2012 dan April 2012;kemudian dalam posita point ke 25 lembar 6 surat gugatannya PENGGUGAT I mendalilkan “....Demikian untuk pembayaran hutang jatuh tempo untuk bulan Mei 2012 sampai dengan September 2013, Penggugat I telah membayar cicilan hutangnya dengan baik setiap bulannya; kemudian dalam posita point 26 lembar 6 surat gugatannya PENGGUGAT I mendalilkan “...bulan November 2013, Penggugat I membayar kepada Tergugat I sebesar Rp.25.000.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) untuk membayar cicilan hutang jatuh tempo bulan Oktober 2013 dan November 2013; kemudian dalam posita point 27 lembar 6 surat gugatannya PENGGUGAT I mendalilkan “...bulan Januari 2014, Penggugat I membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran cicilan hutang untuk jatuh tempo bulan Desember 2013 dan Januari 2014; kemudian dalam posita point 28 lembar 6 surat gugatannya PENGGUGAT I mendalilkan “....bulan Maret 2014, Penggugat I membayar kepada Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) yaitu untuk pembayaran cicilan hutang jatuh tempo

Hal. 28 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Pebruari 2014 dan Maret 2014 “;

Bahwa dalil-dalil yang Para Penggugat kemukakan diatas merupakan dalil yang keliru dan dan tidak benar sama sekali dikarenakan seluruh pembayaran yang telah dilakukan Para Penggugat sudah digunakan seluruhnya untuk pembayaran angsuran kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I ;

Bahwa dari transaksi yang tercantum pada Rekening Koran Penggugat jelas terlihat hal-hal sebagai berikut :

- TIDAK ADA ada setoran tunai sebesar Rp, 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) pada bulan November 2013 ;
- Pada bulan Januari 2014 hanya ada setoran tunai sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) BUKAN sebesar Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah);
- TIDAK ADA ada setoran tunai sebesar Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) pada bulan Maret 2014;
- Bahwa sesuai fakta yang ada dalam hal PENGGUGAT I melakukan transaksi pembayaran dan penarikan sejumlah uang melalui tabungan/rekening koran a.n SADAR JUMIN (in casu PENGGUGAT I) masih sering terlambat atau tertunda dalam mengangsur pembayaran fasilitas kredit sehingga fasilitas kredit Penggugat dikenakan denda bunga berjalan, padahal PENGGUGAT I sendiri sudah memahami dan mengetahui kewajiban dan tanggung jawab moril sebagai Debitur yang harus dilakukan dalam membayar/mengangsur cicilan setiap bulannya berdasarkan Repayment Schedule Inquiry (rincian/tabel angsuran) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit , jelas dinyatakan bahwa kewajiban PENGGUGAT I setiap bulannya yang harus dibayarkan kepada TERGUGAT I setiap bulannya adalah sebesar Rp. 21.666.635,81,- (dua puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah koma delapan puluh satu sen); dengan demikian adanya denda ataupun bunga dalam hal adanya keterlambatan pembayaran maupun adanya pembayaran yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit sudah seharusnya PENGGUGAT I pahami karena merupakan resiko yang timbul sebagai akibat keterlambatan dalam membayar/mengangsur cicilan atas fasilitas kredit yang diterima;
- Berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, maka tidak terbukti

Hal. 29 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



sama sekali adanya pembayaran yang diklaim Penggugat telah dibayarkan kepada Tergugat I justru sebaliknya pembyaran yang dilakukan Penggugat I tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, oleh karenanya sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis Hakim memolak Gugatan Penggugat a quo;

7. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGGUGAT I didalam posita gugatannya point ke 29, 30, 31, 32, 34, 35 lembar 6, 7 dan 8 yang pada intinya menyatakan “....Penggugat I diminta untuk melunasi hutangnya secara tunai atau kontan sebesar Rp.450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan surat No.2272/JKT-COLL/V/2014 tanggal 28 Mei 2014 yang harus dibayar tunai atau kontan sampai tanggal 30 Mei 2014, yang mana tidak dapat dipenuhi Penggugat I, hingga dalam waktu 4 (empat) bulan tanggal 22 September 2014 adanya pemberitahuan Lelang Ulang tanggal 29 September 2014 dan mengapa ada pemberitahuan lelang ulang, tanpa ada lelang yang pertama...dst”;

Bahwa dalil Penggugat a quo yang tidak berdasarkan hukum dikarenakan alasan-alasan sebagaimana berikut :

- 7.1. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Para Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat telah memberikan jaminan berupa Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 01235, luas 600 m2, terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawa Mekar jaya, tercatat atas nama SADAR JUMIN (in casu Penggugat I);
- 7.2. Bahwa sebagai jaminan pelunasan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, maka terhadap jaminan Para Penggugat telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No, 12312/2011 tanggal 20 September 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 171/2011 tanggal 26 Juli 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Silvia Abbas Sudrajat, Sarjana Hukum, SpN, PPAT di Kabupaten Tangerang ;
- 7.3. Bahwa tindakan pelelangan atas jaminan Penggugat dilakukan dikarenakan Para Penggugat telah wanprestasi/ingkar janji/cidera janji atas kewajibannya kepada Tergugat I, meskipun Para Penggugat telah berulang kali ditegur untuk segera membayar kewajibannya kepada Tergugat I sesuai :

Hal. 30 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



- i. Surat Peringatan I Nomor : 628/SP ISME-TGS/IX12, tertanggal 10 September 2012;
- ii. Surat Peringatan II Nomor : 284/SP 2SME-TGS04/12, tertanggal 30 April 2012;
- iii. Surat Peringatan III Nomor : 674/SP 3SME-TGS/IX12, tertanggal 28 September 2012;

Dan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

yang diperkuat lagi dengan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 171/APHTVII/2011 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan SILVIA ABBAS, SH., SpN., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut “APHT”) yang menyatakan sebagai berikut:

“Jika Debitor (In casu PENGUGAT I) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama (In casu PENGUGAT I), Pihak Kedua (In casu TERGUGAT I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama (In casu PENGUGAT I) :

- a. MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-bagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas;

Hal. 31 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam melaksanakan kuasa tersebut;

Maka dalam hal Debitur (in casu Penggugat) wan prestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I, Tergugat I dapat melakukan eksekusi lelang atas jaminan Para Penggugat untuk pembayaran kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I;

- 7.4 Bahwa terhadap pelelangan yang akan dilakukan atas jaminan debitur, Tergugat I telah memberikan surat pemberitahuan kepada debitur (in casu PAR PENGUGAT) mengenai Pemberitahuan Lelang ke I (pertama) dengan Surat No. 3037/RMDJKT/SKD/VI/14 tanggal 11 Juni 2014 untuk pelaksanaan lelang tanggal 10 Juli 2014 akan tetapi lelang tidak terlaksana karena tidak Ada Peminat, kemudian Pemberitahuan Lelang ke II (kedua) dengan Surat No.1136/RMD-JKT/SKD/VIII/14 tanggal 28 Agustus 2014 untuk pelaksanaan lelang tanggal 8 September 2014 namun Tidak Ada Peminat, hingga Pemberitahuan Lelang ke III (ketiga) dengan Surat No.12604/RMD-JKT/SKD/IX/14 tanggal 22 September 2014 pelaksanaan lelang tanggal 29 September 2014 yang dimuat pada Surat Kabar Harian Tangsel Pos dan Tangerang Pos tanggal 01 September 2014.

8. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGUGAT I didalam posita gugatannya point ke 36 butir 1 s/d 4 lembar 8 yang pada intinya menyatakan bahwa "...tanggal 29 September 2014 Tergugat I mengklaim bahwa hutang Penggugat I sebesar Rp.695.92 40.766,82,-(enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah koma delapan puluh dua sen), klaim hutang Penggugat I diragukan kebenarannya karena dinyatakan posisi hutang Penggugat I pada tanggal 28 Mei 2014 sebesar Rp.450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah), dalam tempo 4 bulan terjadi penggelembungan hutang yang cukup besar yaitu Rp.245.920.766.82,-(dua ratus empat puluh lima juta sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah koma delapan puluh dua sen), perbuatan Tergugat I ini bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia...";

Hal. 32 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kewajiban yang harus diselesaikan Para Penggugat sebesar Rp. 695.920.766.82 sudah sesuai dengan penghitungan dari Tergugat I berdasarkan ketentuan yang berlaku pada Tergugat I dan sesuai pula dengan ketentuan yang tercantum pada Perjanjian Kredit. Adanya perubahan besarnya jumlah adalah hal yang wajar dikarenakan adanya pembebanan denda dan bunga keterlambatan pembayaran. Dengan demikian dalil PENGGUGAT I yang menyatakan terjadi pembengkakan dan penggelumbungan hutang yang cukup besar hanya dalam tempo 4 bulan kepada TERGUGAT I tanpa alasan yang jelas adalah dalil yang tidak berdasar secara hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan aquo untuk menolaknya;

9. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGGUGAT I didalam posita gugatannya point ke 36 butir 5 lembar 9 sampai dengan butir 14 lembar 10 yang pada intinya menyatakan bahwa “....dari sejumlah 12 orang peserta lelang menawarkan harga masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan hanya 1 (satu) peserta lelang menawar harga sebesar Rp.501.000.000,-(lima ratus satu juta rupiah) sehingga Tergugat II (KPKNL) menyatakan pemenang lelangnya adalah sdr. Arnold L. Tobing aquo Tergugat III tindakan Tergugat I yang dengan sengaja menjual tanah dan bangunan milik Penggugat I dengan harga yang sangat tidak patut adalah suatu perbuatan yang tidak pantas....dst”

Bahwa lelang atas jaminan telah dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan. Sebagaimana disebutkan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis peradilan Perdata umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa “Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Dengan demikian, lelang yang diperantarai oleh Tergugat II (KPKNL) tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Bahwa TERGUGAT I juga dengan tegas menolak daliln PENGGUGAT dalam posita gugatan lembar 9 dan lembar 10 yang pada pokoknya PENGGUGAT I menganggap bahwa pelelangan terhadap obyek sengketa dilakukan dengan harga jauh dibawah harga pasar, dalil Penggugat I adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dikarenakan penentuan limit lelang dilakukan berdasarkan penilaian dari pihak Appraisal Independent. Dan penentuan Limit Lelang

Hal. 33 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



adalah merupakan hak dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan) sesuai ketentuan yang diatur pada Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

“ Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual / Pemilik Barang ”

10. Bahwa dalil PENGUGAT I pada point 42 lembar 13 dalam Surat Gugatan aquo yang pada intinya menyatakan PARA PENGUGAT adalah pemilik atas Obyek Sengketa adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali, dikarenakan dengan telah dilelangnya jaminan milik Penggugat dan adanya pihak ketiga sebagai pembeli atas jaminan maka Penggugat sudah bukan merupakan pemilik jaminan

Bahwa dalil gugatan PARA PENGUGAT adalah dalil yang tidak berdasar secara hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya; bahwa selain itu juga, permohonan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh Penggugat I pada lembar 13 butir 8 posita gugatan dan angka 21 petitum lembar 18 gugatan Penggugat I patut untuk ditolak oleh Majelis Haki.m

11. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PARA PENGUGAT didalam posita gugatan pada lembar 13 sampai dengan lembar 14 Gugatan aquo yang pada intinya menyatakan segala hutang piutang yang dilakukan PENGUGAT I kepada TERGUGAT I hingga sampai terjadinya lelang atas Obyek Sengketa adalah tidak sah dan tidak berlaku mengikat adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa hubungan hukum yang terjadi senyatanya adalah antara Sadar Jumin (in casu PENGUGAT I) dengan PT. BANK MEGA, Tbk (In casu TERGUGAT I) dimana PENGUGAT I telah mengikat diri menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 222/PK-UKMLEGD-LSRO 111 tertanggal 27 Juni 2011 dihadapan SILVIA ABBAS, SH. SpN notaris di Tangerang; dengan jaminan Tanah berikut Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01235/Kelurahan Rawa Mekar Jaya, seluas 600 m2 sesuai Surat Ukur nomor 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 yang terletak di Kelurahan Rawa Mekar Jaya,

Hal. 34 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tertulis atas nama SADAR JUMIN.

Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan hutang PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT I, maka atas jaminan Sertipikat Hak Milik No.01235Kelurahan Rawa Mekar Jaya atas nama SADAR JUMIN (PENGUGAT I) telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 50/SKMHT/VI/2011 tanggal 27 Juni 2011 yang dibuat dihadapan SILVIA ABBAS, SH.,SpN., Notaris di Tangerang Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 171/APHT/VII/2011 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan SILVIA ABBAS, SH., SpN., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kabupaten Tangerang Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Ke I (Pertama) No.12312/2011 tertanggal 20 September 2011 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, yang memuat irah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi :

"Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum postif yang berlaku di Indonesia".

Dengan demikian dalam hal Sadar Jumin/Debitur (in casu PENGUGAT) wanprestasi/ingkar janji/cidera janji, maka PT. Bank Mega, Tbk. (TERGUGAT I) selaku Kreditur berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Jaminan Kredit (Obyek Sengketa), sebagai penyelesaian kewajiban Sadar Jumin/Debitur (PENGUGAT I) terhadap TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Hal. 35 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



12. Bahwa dikarenakan Pengikatan Perjanjian Kredit dan pengikatan penyerahan Obyek Jaminan (In casu Obyek Sengketa) sebagaimana dimaksud diatas telah diikat secara sempurna sesuai dengan hukum maka haruslah Perjanjian yang telah dibuat merupakan undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana bunyi pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

“Semua persetujuan yang secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak”

dengan demikian adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo dan menyatakan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 222/UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27 -06-2011 (dua puluh tujuh Juni dua ribu sebelas) Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 171/APHTVII2011 tanggal 26 Juli 2011 Juncto Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 50SKMHT/VI/2011 tanggal 27 Juni 2011, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

13. Bahwa Lelang Eksekusi terhadap Obyek Sengketa juga telah dilakukan dengan Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR Pasal 215 ayat (1) RBG, yang menyebutkan penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara Kantor Lelang dan menurut Pasal 1 angka 4 Kep. Menkeu No.450/KMK 01/2002 yang dimaksud Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong (TERGUGAT II) yang didalam prosesnya sudah terlebih dahulu melalui tahapan pemberitahuan sebagai berikut :

- i. Surat Nomor : 3037/RMDJKTSKDVI14, tertanggal 11 Juni 2014 , Perihal Pemberitahuan Lelang Debitur.
- ii. Surat Nomor : 1136/RMD JKTSKDVIII14, tertanggal 28 Agustus 2014, Perihal Pemberitahuan lelang Debitur.
- iii. Surat Nomor 12604/RMD-JKT/SKD/IX/14, tertanggal 22 September 2014, Perihal Pemberitahuan Lelang Ulang ke Debitur.

Dan telah melalui tahap pengumuman di media masa melalui Surat Kabar Harian Tangsel Pos & Tangerang Pos.sesuai dengan ketentuan

Hal. 36 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 juncto Pasal 43 ayat 1 tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 93/PMK.062010, yang berbunyi :

Pasal 1 angka 3 :

“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”.

Pasal 43 ayat 1 :

“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota kabupaten tempat barang”.

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT I point 43 lembar 14 dan petitum dalam Provisi serta petitum dalam Pokok Perkara no.20, yang pada intinya memohon diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan milik/yang dikuasai Tergugat III yang terletak di Jalan Swadaya Kp. Ciater Rt.005, Rw.003, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten; serta tanah dan bangunan milik/yang dikuasai Tergugat II yang terletak di Menara Bank Mega Jalan Kapt. Tendean Kav.12-14A Jakarta Selatan dan atau tanah dan bangunan kantor cabang Bank Mega di jalan Bulevard Raya Gading Serpong kav. Blok M515, Kota Tangerang Selatan, Banten; serta tanah dan bangunan milik/yang dikuasai Tergugat III yang terletak di Jalan Pancoran Timur II C/21 Rt.010, Rw.002, Kelurahan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan.

Bahwa Sita jaminan (Conservatoir Beslag) tidak dicatatkan pada alamat obyek sita jaminan melainkan dicatatkan pada Buku tanah dan atau Sertifikat Tanda Bukti Hak atas obyek Sita Jaminan; bahwa permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat I sama sekali tidak mencantumkan identitas Obyek Sita Jaminan sehingga selayaknya dikesampingkan dan atau ditolak.

15. Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas maka telah diperoleh fakta hukum bahwa Gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang didalilkan PARA PENGUGAT yang menyatakan bahwa segala hutang piutang yang dilakukan TERGUGAT I kepada PARA PENGUGAT hingga sampai terjadinya lelang atas Obyek Sengketa adalah tidak sah dan tidak berlaku mengikat sama sekali tidak

Hal. 37 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



mempunyai dasar hukum dan menegaskan bahwa PARA PENGGUGAT sangat tidak cermat didalam membuat gugatannya, sehingga menurut TERGUGAT I dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut menunjukkan gejala atau itikad tidak baik dari PARA PENGGUGAT, karena semua proses yang ada baik pemberian fasilitas kredit, pengikatan jaminan kredit (Obyek Sengketa) sampai dengan pelelangan Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) telah dilakukan TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT yang demikian sudah sepatutnya dan sepantasnyalah untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo:

16. Bahwa untuk lain dan selebihnya TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dali PARA PENGGUGAT karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka TERGUGAT I menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainyaapun benar adalah irrelevant.

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, dan didukung dengan bukti yang otentik bersama ini TERGUGAT I memohon agar Yang Mulia Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT adalah merupakan Suatu Gugatan yang Salah Alamat (Error In Persona/Error In Subjectum)..
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak berdasar Hukum (Onrechtmatig of Ongegrond), Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel).
4. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT I untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I adalah Kreditur yang benar dan beritikad baik;

Hal. 38 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang salah dan beritikad tidak baik;
4. Menyatakan sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 01235/Rawa Mekar Jaya, seluas 600 m2 sesuai Surat Ukur nomor 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 yang terletak di Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tertulis atas nama ARNOLD L. TOBING (diperoleh Berdasarkan Akta Risalah Lelang No.390/2014 tanggal 29-09-2014);
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor : 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO 1/11, tanggal 27-06-2011 (dua puluh tujuh Juni duaribu sebelas), yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Sadar Jumin (in casu PENGGUGAT I) selaku Debitur dengan PT. BANK MEGA, Tbk (in casu TERGUGAT I) selaku Kreditur yang telah dilegalisasi oleh Silvia Abbas, SH., SpN. Selaku Notaris di Tangerang pada tanggal 10 Agustus 2011 dengan nomor Legalisasi: 09/WRMN2011;
6. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor ; 50/SKMHT/VI/2011 tanggal 27 Juni 2011 yang dibuat dihadapan SILVIA ABBAS, SH., SpN, Notaris di Tangerang Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 171/APHT/VII/2011 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan SILVIA ABBAS, SH., SpN., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Ke I (Pertama) Nomor 12312/2011 tertanggal 20 September 2011 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang, yang memuat irah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sah, sempurna dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan sah dan berharga pelelangan umum atas Objek Jaminan in casu Objek Sengketa Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berupa Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 01235/Kelurahan Rawa Mekar Jaya, seluas seluas 600 m2 sesuai Surat Ukur nomor 11/Rawa Mekar Jaya/2010 tanggal 03 Mei 2010 yang terletak di Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan

Hal. 39 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tertulis atas nama SADAR JUMIN yang TELAH DILAKUKAN LELANG EKSEKUSI MELALUI TERGUGAT II (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SERPONG) dengan Pemenang Lelang Arnold L.Tobing (TERGUGAT III);

8. Menyatakan menolak putusan dapat dijalankn terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi (uitvorbar bij vorrad);
9. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) dari PENGGUGAT I atas Obyek Sengketa:
10. Menyatakan menolak permohonan PENGGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan;
11. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal Desember 2015 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Para Penggugat di dalam surat gugatannya adalah sehubungan dengan keberatan Penggugat terhadap lelang yang diperantarai oleh Tergugat II atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01235/Rawa Mekar Jaya tanggal 18 Agustus 2010 luas 600 m2 terletak di Kelurahan Rawa Mekar Jaya Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan , dimana lelang tersebut dianggap merugikan Para Penggugat karena obyek sengketa telah dijual dibawah harga pasar. Oleh karena itu Para Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Para Tergugat sehingga menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
3. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena proses pelelangan

Hal. 40 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah menurut hukum.

4. Bahwa atas pelelangan terhadap obyek sengketa tersebut dapat Tergugat II sampaikan secara kronologis bahwa pelaksanaan lelang ulang tersebut dilakukan atas permintaan dari Sdr. Mochamad Akip dan Sdr. dan Aris Santoso, Area SME Collection Supervisor PT Bank Mega Tbk. Kantor Wilayah Regional Jakarta, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor: 1240/RMD-JKT/LTG/IX/14 tanggal 16 September 2014, berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor: 222/PK-UKM/LEGD-LS/RO-1/11 tanggal 27 Juni 2011, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", Nomor: 12312/2011 tanggal 20 September 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 171/2011 tanggal 26 Juli 2011.
5. Bahwa terhadap permintaan pelelangan tersebut telah dipenuhi syarat-syarat permohonan lelang oleh Tergugat I sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 01235/Rawa Mekar Jaya atas nama Sadar Jumin seluas 600 m2;
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 362/SKPT/KAB/VI/2014 tanggal 19 Juni 2014;
 - c. Surat Permohonan Lelang Nomor: 1240/RMD-JKT/LTG/IX/14 tanggal 16 September 2014;
 - d. Surat Peringatan Pertama Nomor: 628/SP1/SME-TGS/IX/12 tanggal 10 September 2012;
 - e. Surat Peringatan Kedua Nomor: 284/SP2/SME-TGS/IX/12 tanggal 30 April 2012;
 - f. Surat Peringatan Ketiga Nomor: 674/SP3/SME-TGS/IX/12 tanggal 28 September 2012.
6. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 171/2011 tanggal 26 Juli 2011. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama).
7. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa "Sertifikat Hak Tanggungan

Hal. 41 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



mencantumkan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata”.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta kepada Tergugat II untuk dilakukan lelang, yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 171/2011 tanggal 26 Juli 2011 yang berbunyi : *“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*
 - a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.*
 - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan.*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
9. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Tangsel Pos & Tangerang Pos tanggal 22 September 2014, yang merupakan pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 8 September 2014.
10. Bahwa sebelum dimohonkan lelang kepada Tergugat II, Tergugat I telah memberitahukan rencana pelelangan pada Para Penggugat melalui

Hal. 42 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suratnya Nomor: 12604/RMD-JKT/SKD/IX/14 tanggal 22 September 2014
hal Pemberitahuan Lelang Ulang ke Debitur.

11. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo* dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 390/2014 tanggal 29 September 2014, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 (dua belas) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.
12. Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II telah sesuai dengan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa : *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"* dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa *"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*. Dengan demikian, lelang yang diperantarai oleh Tergugat II *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.
14. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 9 (sembilan) angka 5 (lima) yang pada

Hal. 43 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



pokoknya Para Penggugat menganggap beberapa peserta lelang secara kompak atau serempak mengajukan penawaran dengan harga yang sama.

15. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat yang menyebutkan bahwa para peserta lelang secara sepakat mengajukan penawaran harga yang sama adalah dalil yng tidak benar dan mengada-ada sehingga apabila benar *quod non*, maka Tergugat II meminta kepada Para Penggugat untuk membuktikan atau *mensomeer* dalil/alasannya tersebut.
16. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Pelelangan terhadap obyek sengketa dilakukan secara terbuka dan besaran penawaran lelang yang diajukan oleh para peserta lelang mengacu kepada harga limit lelang yang telah ditentukan oleh Tergugat I.
17. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat dalam posita gugatan angka 5 (lima) halaman 9 (sembilan) sampai dengan angka 14 (empat belas) halaman 10 (sepuluh) yang pada pokoknya Para Penggugat menganggap bahwa pelelangan terhadap obyek sengkta dilakukan dengan harga jauh di bawah harga pasar.
18. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Nilai Limit adalah merupakan kewenangan sepenuhnya Tergugat I sebagai penjual dan perlu Tergugat II tegaskan bahwa di dalam penentuan harga limit lelang tidak semudah seperti apa yang Para Penggugat perkirakan.
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 (tiga puluh lima) alinea 2 (dua) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan "Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang". Sedangkan Pasal 37 (tiga puluh tujuh) alinea 1 (satu) dengan tegas dinyatakan bahwa "Harga Limit bersifat tidak rahasia, Harga limit terhadap obyek sengketa telah ditetapkan oleh Tergugat I sebagaimana Surat Pernyataan Nilai Limit No. 1242/RMD-JKT/LTG/IX/14 tanggal 16 September 2014. Dengan demikian, pengumuman harga penjualan lelang yang dilakukan sebelum pelelangan adalah sah secara hukum.
20. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/ alasan Para Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 12 (dua belas) angka 41 (empat puluh satu) posita gugatan dan petitum gugatannya halaman 17 (tujuh belas) angka 19 (sembilan belas) yang pada pokoknya Para Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Para Tergugat secara renteng

Hal. 44 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



terkait dengan biaya jasa advokat/pengacara, biaya pengurusan persidangan, dan biaya keamanan.

21. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi RI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.570/1971 tanggal 12 Oktober 1973, dengan tegas dinyatakan bahwa "Terkait dengan honorarium advokat, tidak ada sesuatu peraturan pun yang mengharuskan seorang yang berperkara untuk meminta Bantuan dari seorang pengacara, maka upah jasa pengacara tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan dan oleh sebab mana maka gugatan tersebut harus dinyatakan untuk ditolak".
22. Bahwa selain itu juga, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "*Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna*".
23. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/ alasan Para Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 14 (empat belas) angka (9) dan petitum gugatannya halaman 18 (delapan belas) angka 22 (dua puluh dua) yang pada pokoknya Para Penggugat mengajukan permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi.
24. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut sangat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor :4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), maka harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*".
25. Bahwa selain itu juga, permohonan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh Para Penggugat pada angka (8) halaman 13 (tiga belas)

Hal. 45 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita gugatan Para Penggugat dan angka 21 petitum halaman 18 gugatan

Para Penggugat, patut untuk ditolak oleh majelis hakim.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 15 Desember 2015 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sesuai prosedur pemberitahuan lelang, pra lelang hingga penentuan pemenang lelang, telah saya ikuti/laksanakan sebagaimana mestinya (pendaftaran peserta lelang, survei lokasi pembayaran jaminan via bank dan hari, tanggal pelelangan dan penentuan pemenang lelang;
2. Setelah saya memenangkan lelang, dilakukan penyerahan surat bukti dan risalah lelang Nomor 390/2014 tanggal 29 September 2014 oleh kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong;
3. Penyerahan surat-surat dari PT. Bank Mega dilakukan setelah saya ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh pejabat PT. Bank Mega Tbk, yang antara lain Sertifikat Bukti Hak Milik Nomor 1235 (asli), Kutipan risalah lelang (asli), SPP (asli), Kwitansi (asli), Surat pemenang lelang (asli);
4. Dengan demikian saya ARNOLD L TOBING telah sah secara hukum untuk menempati, memiliki sebuah rumah dan sebidang tanah dengan luas 600 M2 yang terletak di Jalan Swadaya Kampung Ciater Rt.005/003 Desa Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
5. Demikian dapat saya sampaikan untuk menanggapi surat LBH Pancasila dan saya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang kiranya dapat memutuskan pengosongan/ Eksekusi tanah bangunan tersebut, atas perhatian dan demi keadilan saya ucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 15 Desember 2015 pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 46 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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)



DALAM EKSEPSI:

ERROR IN PERSONA (cacat sebagai Subyek Turut Tergugat, karena tidak tepat ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo/Gemis Aanhoedanigheid);

1. Bahwa kedudukan hukum dari Turut Tergugat dalam perkara aquo tidak tepat dijadikan pihak;
2. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan cacat menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo (Gemis Aanhoedanigheid) karena Turut Tergugat tidak terlihat dalam perbuatan hukum dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Para Penggugat, sehingga Turut Tergugat tidak tepat ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat (Gemis Aanhoedanigheid), tetapi Turut Tergugat hanya mencatat pendaftaran terjadinya peralihan hak atas dasar adanya permohonan berdasarkan risalah lelang;
3. Bahwa berdasarkan hal terurai tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, harus ditolak atau tidak dapat diterima, sebab kapasitas/kedudukan hukum dari Turut Tergugat apabila dijadikan pihak dalam perkara aquo dapat dikategorikan Error In Persona, karena Turut Tergugat tidak terlibat dalam pembuatan perbuatan hukum atas kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Para Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Turut Tergugat dengan ini memohon agar sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi Turut Tergugat dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas dan menguntungkan bagi Turut Tergugat;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;

Hal. 47 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari perkara perdata ini adalah berkaitan dengan adanya perbuatan hukum mengenai adanya prestasi yang menurut Para Penggugat tidak sesuai dengan kesepakatan yang ada sehingga untuk itu Para Penggugat harus dapat membuktikan sebagaimana dimaksud pada asas Actori incumbit probation;
4. Bahwa menanggapi posita gugatan Pra Penggugat angka 39 dan angka 42 (6) dengan ini Turut Tergugat menyatakan dalam melakukan pencatatan adanya peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1235/Rawa Mekar Jaya, karena adanya permohonan pendaftaran peralihan hak karena berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 390/2014 tanggal 29 September 2014 yang dibuat oleh Sdr. Sandhi Arifani, SH selaku Pejabat Lelang Kelas I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong;
5. Bahwa peralihan hak karena lelang dimuka umum, diatur dalam ketentuan Vendu Reglemen Ordonantie 28 Pebruari 1908 : 189 sebagaimana telah diubah beberapa kali dan diubah terakhir dengan Staatsblaad 1941 : 3 Jo. Vendu Instructie, Staatsblad 1930 : 85. Jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah berserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) untuk itu Para Penggugat tidak dapat dengan begitu saja menyatakan batal dan tidak sah Risalah lelang Nomor 390/2014 tanggal 29 September 2014 yang dibuat oleh Sdr. Sandhi Arifani, SH selaku Pejabat Lelang Kelas I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dari Jawaban tersebut diatas, untuk itu Turut Tergugat dengan ini memohon agar sudi kiranya Majeis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili dan atau memeriksa perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 48 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

Atau Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan para Penggugat dan jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat serta memeriksa bukti-bukti yang diajukan masing-masing pihak, Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 644/Pdt.G/2015/PN.Tng pada tanggal 2 Agustus 2016, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menolak Gugatan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar perkara sebesar Rp. 2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2015/PN Tng tanggal 2 Agustus 2016, yang dibuat oleh Jurusita Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016 telah diberitahukan secara patut dan saksama kepada Terbanding II semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa menurut Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2015/PN Tng tanggal 2 Agustus 2016, yang dibuat oleh Jurusita Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 18 Agustus 2016 telah diberitahukan secara patut dan saksama kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 16 Agustus 2016 Para Pembanding semula Para Pengugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah

Hal. 49 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN

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

diberitahukan secara patut kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 September 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Agustus 2016, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Nopember 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) sesuai surat pemberitahuan kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 20 Oktober 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Nopember 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Oktober 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Nopember 2016, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2016 secara patut dan saksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari secara saksama pertimbangan–pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana diuraikan didalam putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan– pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2015/PN Tng tanggal 2 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan;

Hal. 50 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan dan Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2015/PN Tng, tanggal 2 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **10 April 2017**, oleh kami **Abdul Hamid Pattiradja S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **Agus Herjono, S.H.** dan **Chrisno Rampalodji, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Siti Susilawati, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

Agus Herjono, S.H.

Abdul Hamid Pattiradja S.H.

TTD

Chrisno Rampalodji, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

Siti Susilawati, S.H.

Hal. 51 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

- Meterai -----	Rp. 6.000,-
- Redaksi -----	Rp. 5.000,-
- Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
- Jumlah -----	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 52 dari 52 hal. Putusan Perdata Nomor 13/PDT/2017/PT BTN