



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 72/Pdt.Plw/2013/PN.DPK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan (bantahan dan perlawanan eksekusi) antara:

- 1 **Sri Kundari**, umur 65 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl.Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat-I**;
- 2 **Fenny Pramu Rahayu**, umur 43 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl.Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat-II**;
- 3 **Novy Endah Fitriani**, umur 42 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl.Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat-III**;
- 4 **Haris Ariono**, umur 40 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Perum. Bintara II, Jl.Kerinci Blok A No.61, Rt.001/Rw.05, Kelurahan Bintara Jaya, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat-IV**;
- 5 **Lias Antono**, umur 39 tahun, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Jl.Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat-V**;

Dalam hal ini **Penggugat-I sampai dengan Penggugat-V** tersebut adalah **Ahli waris dari Almarhum Soekono Notosusilo**, menetapkan domisili hukum pada Kantor Hukum "Herman Dionne & Rekan", beralamat di Grand Depok City (GDC), Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Cluster Alamanda II Blok E.1 No.25 Kota Depok 16413, dan telah pula menunjuk/memberi Kuasa Khusus kepada **Herman Dionne, S.H., S.E., S.Sos, M.M., M.Sos., Junnahbar A Bakar, S.H., Achmad Sumarjoko, S.H., Doni Sudrajat, S.H., Budhi B Sembiring, S.H.**, Para Advokat & Konsultan Hukum berdasarkan Surat Kuasa Nomor 229/HD&R/IV/2013 tanggal 18 April 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 April 2013 di bawah Nomor 144/SK/PDT/2013/ PN.DPK., selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

M e l a w a n :

- 1 **Bank Mega, Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam**, berkantor di Jl.Radio Dalam Raya No.99 F, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi Kuasa Khusus kepada John Eric Pontoh, S.H., Tuti Andayani Sebayang, S.H., Tunggul Tambunan, S.H., Suciati Eka Pertiwi, S.H., Steven Albert, S.H., Ferry Edward M.Gultom, S.H., Erza Besari Putra, S.H., bertindak selaku karyawan PT Bank Mega Tbk.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.093/DIRBM-LI/13 tanggal 17 Juni 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 10 Juli 2013 di bawah Nomor 241/SK/PDT/2013/PN.DPK., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

- 2 **Darsinah**, umur 45 tahun (22 Agustus 1967), pekerjaan wiraswasta ("Independent Property Agent"), bertempat tinggal di Jl. Rawamangun Muka Selatan No.5 Rt.007/Rw.12, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi Kuasa Khusus kepada **Solahudin Pugung, S.H. M. Indra Hadi, S.Sy**, Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Solahudin Pugung & Rekan, beralamat di Jl. Ir.H.Juanda No.110 N, Ruko Depan Komplek Margahayu Bekasi Timur, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.093/DIRBM-LI/13 tanggal 18 Mei 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Mei 2013 di bawah Nomor 177/SK/PDT/2013/PN.DPK., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

- 3 **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor**, berkantor di Jl.Veteran No.45, Kota Bogor, dalam hal ini memberi Kuasa Khusus kepada **Dr. Indra Surya, S.H., LL.M., Didik Hariyanto, S.H., M.M., Rudi Purnomo, S.H., Sobarudin, S.H., Rizal Alpiani, S.H., dkk**, dari Biro Bantuan Hukum pada Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan R.I. berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-139/MK.1/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 19 Juni 2013 di bawah Nomor : 219/SK/PDT/2013/PN.DPK., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

- 4 **Kantor Pertanahan Kota Depok**, berkantor di Komplek Perkantoran Kota Depok, Jl.Boulevard, Sektor Anggrek, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat IV secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat Gugatan (Bantahan dan Perlawanan Eksekusi) tanggal 22 April 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 22 April 2013 dalam Register Nomor 72/Pdt.Plw/2013/PN.DPK., telah mengemukakan sebagai berikut:

- 1 Bahwa, pada tanggal 05 Mei 2011 PARA PENGGUGAT telah melakukan Akad Kredit dengan TERGUGAT-I, jumlah pinjaman tersebut nominalnya sejumlah Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5924/Baktijaya, sebidang tanah dan berdiri bangunan diatasnya, yang berlokasi di Jl. Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kel. Baktijaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok. SHM tersebut atas nama PARA PENGGUGAT;

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 Bahwa, lama masa kredit adalah 5 (lima) tahun, dengan cicilan setiap bulan sebesar Rp.8.900.000,- (delapan juta sembilan ratus ribu rupiah). Pembayaran perbulannya dilakukan dengan lancar hingga bulan April 2012, bulan Mei 2012 pembayaran memang agak sedikit tersendat dikarenakan per-soalan ekonomi internal di lingkup keluarga PARA PENGGUGAT;
- 3 Bahwa, PARA PENGGUGAT melihat kondisi serupa itu, tetap saja beritikad baik (*good faith*) dengan melakukan komunikasi dengan TERGUGAT-I, dengan maksud tetap akan menyelesaikan kredit tersebut secara tanggung jawab, atas dasar perjanjian kredit semula;
- 4 Bahwa, pada tanggal 06 Agustus 2012 PARA PENGGUGAT menerima surat peringatan ketiga dari TERGUGAT-I, namun demikian itikad baik PARA PENG-GUGAT tetap pada pendirian untuk segera melunasinya, terbukti PARA PENG-GUGAT telah berupaya melakukan pembayaran cicilan 1 (satu) bulan dari sisa tunggakan, yaitu pada tanggal 16 Agustus 2012 (bukti terlampir), lalu be-rikutnya PARA PENGGUGAT berusaha mencicil lagi 1 (satu) bulan pada tanggal 02 Oktober 2012. Namun demikian, masih di sekitar bulan Oktober 2012 PARA PENGGUGAT (PENG-GUGAT-IV) di datangi oleh pihak TERGUGAT-I (Bank MEGA, KCP Jakarta Radio Dalam), yang menyatakan akan melakukan lelang, apabila PARA PENG-GUGAT masih saja menunggak cicilannya. Dan PARA PENGGUGAT tetap meng-inginkan kebijaksanaan dengan musyawarah atau damai, agar jangan sampai lelang, sebab keadaan keuangan (*financial*) PARA PENGGUGAT lagi bermasalah serta hal inipun telah berulang kali PARA PENGGUGAT laporkan kepada Pihak TERGUGAT-I;
- 5 Bahwa, pada bulan Desember 2012 PENG-GUGAT-I atau PARA PENGGUGAT mendapat sms dari TERGUGAT-II, yang memberitahukan bahwa ia mendapat informasi, bahwa sebidang tanah dan berdiri rumah diatasnya yang diagun-kan oleh PARA PENGGUGAT sebagai jaminan atas pinjaman ke Bank MEGA (TERGUGAT-I) akan di lelang pada tanggal 16 Januari 2013, dan pada pokok-nya TERGUGAT-II berminat untuk membeli tanah dimaksud. PARA PENGGUGAT tidak menggubris isi sms dari TERGUGAT-II, dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak berniat menjual agunan tersebut. Dan patut diketahui serta dicermati PARA PENGGUGAT tidak mendapat pemberitahuan resmi baik dari TERGUGAT-I maupun TERGUGAT-III, bahkan intinya PARA TERGUGAT tidak ada memberikan informasi secara resmi dan yuridis formal atas proses lelang yang akan dilaksanakan itu;
- 6 Bahwa, dengan keawaman hukum tentang proses lelang itu, selanjutnya PENG-GUGAT-IV (PARA PENGGUGAT) minta informasi resmi ke pihak TERGUGAT-I (bagian kredit) dan PENG-GUGAT-IV (PARA PENG-GUGAT) mendapat informasi, apabila PARA PENG-GUGAT melakukan pembayaran 2 (dua) bulan cicilan, maka proses lelang pasti ditunda. Atas informasi itu pula PARA PENG-GUGAT me-lakukan 2 (dua) bulan cicilan kepada TERGUGAT-I. Pada tanggal 14 Januari 2013 pembayaran itu di debet 1 (satu) bulan,

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

akan tetapi anehnya pada tanggal 16 Januari 2013 uang cicilan pembayaran dikembalikan lagi kepada PARA PENGGUGAT;

- 7 Bahwa, pada tanggal 17 Februari 2013 TERGUGAT-II datang kerumah PARA PENGGUGAT dengan membawa fotocopy sertifikat agunan dimaksud, yang telah dibaliknamakan dari PARA PENGGUGAT kepada atas nama TERGUGAT-II (DARSINAH), dan TERGUGAT-II menyatakan bahwa dirinya adalah Pemenang Lelang atas agunan PARA PENGGUGAT berdasarkan Lelang pada tanggal 16 Januari 2013. Dan pada tanggal 10 Maret 2013 TERGUGAT-II datang lagi kerumah PARA PENGGUGAT dengan menawarkan uang kompensasi untuk mengosongkan rumah, lalu PARA PENGGUGAT tolak sebab pada dasarnya PARA PENGGUGAT hanya berurusan dengan TERGUGAT-I yaitu Bank MEGA;
- 8 Bahwa, untuk mengetahui data maupun fakta mengenai kronologis peristiwa persoalan ini akan diungkap seperti berurur dibawah ini :
 - a 05 September 2011. Akad Kredit di Bank MEGA, Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik atas rumah di Jl. Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kel. Baktijaya, Kec. Sukma-jaya, Kota Depok;
 - b Bulan Mei 2012. Pembayaran mulai tertunda karena sedang mengalami kesulitan keuangan (PARA PENGGUGAT);
 - c 06 Agustus 2012. Ada surat peringatan ketiga dari Bank MEGA (TERGU-GAT-I), tanpa adanya surat peringatan pertama ataupun peringatan ke dua;
 - d 16 Agustus 2012. Dilakukan pembayaran 1 (satu) bulan oleh PARA PENGGUGAT;
 - e 02 Oktober 2012. Dilakukan pembayaran 1 (satu) bulan oleh PARA PENGGUGAT;
 - f 13 Januari 2013. Dilakukan pembayaran 1 (satu) bulan oleh PARA PENGGUGAT;
 - g 14 Januari 2013. Dilakukan pembayaran 1 (satu) bulan oleh PARA PENGGUGAT;
 - h 14 Januari 2013. Pembayaran di debet sejumlah Rp.10.984.984,35,-
 - i 16 Januari 2013. Pembayaran tanggal 14 Januari 2013 dibatalkan (code CRM = Credit Memo);
 - j 16 Januari 2013. Memuat informasi telah dilakukan pelelangan atas agunan dari PARA PENGGUGAT;
 - k 17 Februari 2013. DARSINAH (TERGUGAT-II) datang kerumah PARA PENGGUGAT untuk memberitahu perihal dirinya sudah membeli rumah seharga Rp.295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) hasil lelang tanggal 16 Januari 2013 dengan menunjukkan copy sertifikat yang sudah dibaliknamakan ke atas nama TERGUGAT-II.
- 9 Bahwa, mengikuti kronologis di atas sudah barang tentu dan syarat mutlak (*conditio sine quanun*) PARA PENGGUGAT mohon keadilan dari semua yang berhubungan dengan obyek

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

sengketa, serta hubungan hukum dari perkara *a quo*. Oleh karenanya PARA PENGGUGAT telah mengumpulkan bukti-bukti otentik untuk mengajukan pembatalan sertifikat melalui bantahan atau perlawanan eksekusi, untuk menarik pihak-pihak terkait seperti TERGUGAT-III dan TERGUGAT-IV;

10 Bahwa, bermula dari tersendatnya cicilan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT-I, dengan kewenangannya sepihak dari TERGUGAT-I yang telah melencengkan semua isi perjanjian yang dituangkan dalam akad kredit, yaitu tanpa ada pemberitahuan atau peringatan pertama dan kedua, langsung peringatan ketiga telah pula mencerminkan adanya “rekayasa hukum”, hal ini terbukti tanpa diketahui oleh PARA PENGGUGAT telah terbit beberapa surat yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok, yaitu :

- a Penetapan untuk Eksekusi dari RISALAH LELANG, yang diajukan TERGUGAT-I, tanggal 05 April 2013;
- b Panggilan Teguran/*Aanmaning*, tanggal 08 April 2013.

Dari kedua surat itu menimbulkan suatu tanda tanya, alangkah gampangya bahkan terindikasi adanya permainan dari “oknum” Bank Mega (TERGUGAT-I);

11. Bahwa, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) dari TERGUGAT-I, Nomor : 014/SPPK-BM/JRD/V/11 tanggal 05 Mei 2011, ada klausula Pengikatan Kredit pada *point/item* 12, dinyatakan : “...Pengikatan Jaminan sesuai ke-tentuan Hukum dan Bank”;

Apabila kita kaji lebih dalam berdasarkan perjanjian berimbang, perlu diper-tanyakan hukum yang mana..? Dan ketentuan bank yang mana..?, jika aturan dan ke-tentuan Bank MEGA sendiri, tentunya ini perjanjian dalam hal pengikatan jaminan adalah bersifat memihak, dan yang dibelanya hanya kepentingan TERGUGAT-I serta logikanya TERGUGAT-I akan mengabaikan kepentingan (Hak dan Kewajiban) PARA PENGGUGAT;

12. Bahwa, PARA PENGGUGAT tidak melakukan *wanprestasi*, bahkan sebaliknya sangat mentaati terhadap azas perikatan, mulai akad kredit dengan TERGUGAT-I oleh sebab PARA PENGGUGAT yang beritikad baik tetap melaksanakan :

- a. Kewajiban pelunasan, soal keterlambatan cicilan tinggal beri waktu saja kepada PARA PENGGUGAT;
- b. Kewajiban untuk mencicil tepat waktu, termasuk bunga bahkan kerugian;
- c. Tidak ada isi perikatan dimaksud dilanggar oleh PARA PENGGUGAT, justeru sebaliknya TERGUGAT-I yang main hakim sendiri (*eigenrichting*) terhadap PARA PENGGUGAT, dengan melakukan proses lelang yang tanpa di-ketahui oleh PARA PENGGUGAT.

13. Bahwa, betapa terperanjatnya PARA PENGGUGAT dengan secara tiba-tiba rumah yang “*de jure*” dan “*de facto*” telah beralih ke pihak TERGUGAT-II dengan diperkeruh dan diperumit oleh TERGUGAT-III dan TERGUGAT-IV yang melakukan proses lelang, fiktif dan mengalih namakan sertifikat agunan secara rekayasa hukum. *In casu* jenis persekongkolan (*konspirasi*) yang arahnya ada “mafia hukum” dibalik perkara *a quo*;

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

14. Bahwa, PARA PENGGUGAT berpedoman kepada Pasal 195 HIR, lebih lanjut lagi mengajukan surat pemblokiran Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5924/ Baktijaya kepada TERGUGAT-IV, tanggal 27 Februari 2013. Agar tidak ada transaksi hukum lagi terhadap SHM dimaksud kepada pihak manapun, atau pihak siapapun. Dan PARA PENGGUGAT beralasan dikarenakan secara otentik kepemilikan, meskipun telah keluar/terbit Risalah Lelang, maka PARA PENG-GUGAT adalah pihak yang jujur dan benar dalam sengketa *a quo*;
15. Bahwa, tugas dari TERGUGAT-III seharusnya meneliti kembali siapa pemilik dari barang agunan itu, jangan percaya begitu saja kepada TERGUGAT-I (Bank MEGA), hal ini harus mengacu kepada beberapa aturan dasar pelelangan, yakni :

Pertama

Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), yang dimuat dalam Lembaran Negara 1908 Nomor 189;

Kedua

Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), yang bunyinya sebagai berikut “instruksi bagi Para Pejabat yang ditugaskan untuk menerapkan peraturan tentang penjualan dimuka umum di Indonesia”;

Ketiga

Keputusan Menteri Keuangan : Kep.Menkeu Nomor : 476/1972 tanggal 03 Juli 1972;

Keempat

Harga lelang yang ditawarkan sangat impartial alias berlawanan dengan harga ketika PARA PENGGUGAT melakukan Akad Kredit dengan Bank MEGA (TERGUGAT-I) dari Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) yang ditawarkan jauh dengan harga yang dibeli oleh TERGUGAT-II, yaitu Rp.295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah). Padahal di dalam peraturan lelang Pasal 1 dalam Instruksi Lelang, harus dilakukan dengan penawaran harga se-cara bertambah (“*opbod*”) atau dengan pendaftaran harga yang biasanya disebut dengan penawaran tertulis (“*bij inschrijving*”);

Kelima

PARA PENGGUGAT seharusnya diberitahu dalam proses lelang tersebut, namun hal ini tidak ada pemberitahuan sama sekali secara tertulis kepada PARA PENGGUGAT, sedangkan syarat mutlak dalam pelelangan adalah ter-dapat penjual dan pembeli. Penjual disini bukan TERGUGAT-I, selayaknya dikembalikan ke PENGGUGAT-IV (PARA PENGGUGAT). Akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak ada niat untuk menjual, kenapa TERGUGAT-I secara lancar tanpa halangan bisa memproses melalui Kantor Lelang (TERGUGAT-III).

16. Bahwa, dari rekayasa hukum di atas terlihatlah secara jelas, terang ben-derang bahwa adanya oknum TERGUGAT-I yang bermain secara “mafia hukum” untuk memusnahkan kepemilikan agunan PARA PENGGUGAT. Bahkan proses eksekusi, dengan *Aanmaning* di Pengadilan Negeri Depok, sepertinya sangat lancar tanpa masalah, idealnya harus butuh ketelitian, dan hati-hati, karena persoalan Reformasi Hukum Pertanahan sedang digulirkan oleh Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional (TERGUGAT-IV), serta Reformasi Birokrasi di Lembaga Peradilan pun sedang digalakkan, olehnya mohon agar eksekusi terhadap obyek sengketa ini untuk ditangguhkan dan dibatalkan, melalui Lembaga *Uit Voerbaar Bij Voorraad*,

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

yaitu putusan yang da-pat dijalankan lebih dahulu, dengan mengakomodir Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil*;

17. Bahwa, bantahan dan perlawanan eksekusi ini, maka sebelumnya PARA PENGGUGAT menyerahkan kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk meminta izin terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung agar hak maupun kepentingan hukum PARA PENGGUGAT dapat terlindungi oleh karena secara fisik “*de facto*” dikuasai oleh PARA PENGGUGAT, hal ini supaya dapat menjalankan proses peradilan yang kondusif serta dapat memulihkan nama baik PARA PENGGUGAT;

18. Bahwa, secara *kompetensi absolut* dan *kompetensi relatif*, perkara *a quo* adalah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Depok, serta dipertegas pula oleh Doktrin Hukum, dalam buku “Himpunan Permasalahan Hukum pada Praktek Peradilan Dalam Tanya Jawab Teknis Yustisial”, penerbit Mahkamah Agung Republik Indonesia 1991, Jakarta, halaman 68-69, bahwa Perlawanan Eksekusi da-pat diperkenankan dan menjadi domain Ketua Pengadilan Negeri setempat. *In casu* Pengadilan Negeri Depok;

19. Bahwa, dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni :

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 393 K/Sip/ 1975 tanggal 24 Januari 1980;
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 1281 K/Sip/ 1979 tanggal 15 April 1981;
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 2579 K/Pdt/1995 tanggal 28 Agustus 1997.

Yang dari ketiga *Yurisprudensi* di atas dapat disimpulkan :

“Barang yang telah dilelang itu akan tetap sedikit-tidaknya akan mendapatkan ganti rugi bagi pemilik jaminan tersebut, dengan catatan, bahwa : “perlawanan ini beralasan, tepat dan benar”; “agar penetapan tersebut untuk dibatalkan, sedikit-tidaknya hal itu sita jaminan untuk diangkat”; “agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi”. (*Vide* : Hukum Acara Perdata dalam Teori & Praktek oleh Retno Wulan Sutantio, SH dan Iskandar Oerip Kartawinata, SH, CV. Mandar Madju, 1995, Bandung, hal.177-178);

20. Bahwa, untuk memulihkan hak bagi PARA PENGGUGAT dengan adanya penyelundupan yuridis ini, maka menghendaki pula Putusan Provisi yang sifatnya untuk menanggukkan pelaksanaan eksekusi dimaksud terhadap lokasi tanah di Jl. Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kel. Baktijaya, Kec. Sukma-jaya, Kota Depok, dengan luas tanah 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITRIANI, HARIS ARIONO, LIAS ANTONO (PARA PENGGUGAT), yang berbatas :

Sebelah Utara : dengan rumah Bapak ASNELLY DARWIS;
Sebelah Timur : dengan Jl. Keadilan Raya;
Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hj. WARTINAH;
Sebelah Barat : dengan rumah Bapak KIKI (Pengontrak).

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, seusai PARA PENGGUGAT menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT-I, mohon untuk TERGUGAT-IV membaliknamakan kembali Sertifikat Hak Milik TERGUGAT-I ke atas nama PARA PENGGUGAT kembali. Tentunya diperintahkan oleh yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk terjaminnya kepastian hukum bagi PARA PENGGUGAT yang pada posisi lemah di bidang *financial*;
22. Bahwa, dalam waktu yang tidak terlalu lama akan PARA PENGGUGAT akan menyelesaikan seluruh kewajiban kepada TERGUGAT-I, dan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT-III sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum (*nietig an full void*), karena tidak beralas hukum dan ada indikasi “rekayasa bersekongkol” dengan oknum TERGUGAT-I, yang lazim disebut telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*);
23. Bahwa, masalah Sertifikat Hak Milik dimaksud telah kembali seperti semula, tentunya secara bersama-sama atau tanggung renteng PARA TERGUGAT dihukumkan untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT atas dasar Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah disebutkan di atas sejumlah harga nominal akad kredit ditambah biaya lain yang menjadi kerugian psikis, waktu tersita dan keuangan yang telah dikeluarkan dalam memproses hukum ini Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), jadi total Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah pula ongkos transportasi bagi PARA PENGGUGAT serta biaya akomodasi sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Berarti keseluruhannya berjumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) harus dibayar oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT;
24. Bahwa, PARA PENGGUGAT pada intinya, terhadap sengketa *a quo* menyatakan siap untuk menyelesaikan hutang pokok sebagai kewajiban terhadap TER-GUGAT-I, bahkan dalam waktu putusan perkara *a quo* setelah dibacakan, PARA PENGGUGAT bersedia melunasi sisa hutang pokok pada TERGUGAT-I beserta segala akibat hukumnya.

Berdasarkan alasan dan seluruh dalil peristiwa dan yuridis, PARA PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok, *In casu* Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo*, untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menangguhkan pelaksanaan Risalah Lelang Nomor : 37/2013 bertanggal 16 Januari 2013 terhadap lokasi tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kel. Baktijaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok, dengan luas tanah 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi), berbatas :

Sebelah Utara : dengan rumah Bapak ASNELLY DARWIS;
Sebelah Timur : dengan Jl. Keadilan Raya;
Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hj. WARTINAH;
Sebelah Barat : dengan rumah Bapak KIKI (Pengontrak).

DALAM POKOK PERKARA :

P R I M A I R :

- 1 Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PARA PENGGUGAT yang tepat dan benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah Pemilik Sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5924/Baktijaya atas tanah yang berdiri bangunan diatasnya, yang berlokasi di Jl. Keadilan Raya No.417, Rt.002/Rw.05, Kel. Baktijaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok, dengan luas tanah 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi), berbatas :

Sebelah Utara : dengan rumah Bapak ASNELLY DARWIS;

Sebelah Timur : dengan Jl. Keadilan Raya;

Sebelah Selatan : dengan rumah Ibu Hj. WARTINAH;

Sebelah Barat : dengan rumah Bapak KIKI (Pengontrak).

- Menyatakan PARA PENGGUGAT bersedia membayar sisa hutang pokok sebagai pelunasan hutang kepada TERGUGAT-I;
- Memerintahkan kepada TERGUGAT-I untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik pada petitem angka (2) tersebut di atas kepada PARA PENGGUGAT melalui TERGUGAT-IV; \
- Membatalkan Risalah Lelang Nomor : 37/2013 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, tanggal 16 Januari 2013;
- Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voerbaar Vij Voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding;
- Menghukum PARA TERGUGAT mengganti kerugian yang jumlah total keseluruhannya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT;
- Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka :

S U B S I D A I R :

Dalam peradilan yang baik, bersih dan berwibawa serta bersih dari KKN, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing menghadap kuasanya tersebut di atas, sedangkan untuk pihak Tergugat IV tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Iman Luqmanul-Hakim, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Juli 2013, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan Surat Gugatan (Bantahan dan Perlawanan) dari Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah memberikan Jawaban, masing-masing tertanggal 04 September 2013, 17 Juni 2013, dan 11 September 2013, pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

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

DALAM PROVISI

Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada Bantahan dan Perlawanan Eksekusi untuk Penangguhan Pelaksanaan Risalah Lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 37/2013 tertanggal 16 Januari 2013 atas Objek Sengketa a quo adalah merupakan tuntutan atau Bantahan dan Perlawanan 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. Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan PARA PENGGUGAT patut untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

Bahwa didalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 027/PK-UKM/HSND/11, yang dibuat dan ditandatangani pada hari Senin tanggal 09 (sembilan) Mei tahun 2011 (duaribusebelas) oleh dan antara HARIS ARIONO/Debitur/PENGGUGAT – IV dan TERGUGAT - I, telah disepakati pada Pasal 7 yang menyebutkan “..... kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.....”, dimana berdasarkan Pasal 118 HIR ayat 4 menyebutkan : Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat (in casu PARA PENGGUGAT), kalau mau, boleh mengajukan tuntutannya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. Dalam hal ini Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka sudah sepantasnya berdasarkan Domisili pilihan tersebut maka Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah yang berhak untuk memeriksa dan memutus perkara aquo.

EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL (BANTAHAN/PERLAWANAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHMATIG OF ONGEGROND), TIDAK JELAS, DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL))

- 1 Bahwa Bantahan dan Perlawanan Eksekusi PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo sangat kabur dan tidak jelas karena apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT berupa, Penangguhan Pelaksanaan Risalah Lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 37/2013 tertanggal 16 Januari 2013 terhadap Obyek Jaminan, adalah Bantahan dan Perlawanan Eksekusi yang mengada-ada dan Bantahan dan Perlawanan Eksekusi yang tidak berdasarkan hukum sama sekali;
- 2 Bahwa dalam perkara a quo, pelelangan terhadap Obyek Jaminan (in casu Obyek Sengketa) yang dilakukan TERGUGAT - I melalui TERGUGAT - III sudah terlaksana dengan baik dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku 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 054/2011 tanggal 09-05-2011 yang ditanda-tangani oleh PARA PENGGUGAT di hadapan VERA DEWI

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

ROCHYATI, S.H, MKn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja Kota Depok (selanjutnya disebut “APHT”) yang menyatakan sebagai berikut :

“Jika Debitor (in casu PENGGUGAT – IV) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama (in casu PARA PENGGUGAT), 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 PARA PENGGUGAT) :

- a. MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN 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 uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Bahwa APHT adalah merupakan akta notaris yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan :

“Suatu akta otentik ialah suatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”

Bahwa pelelangan Obyek Sengketa dalam perkara a quo yang dilakukan melalui perantara TERGUGAT - III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam 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) (in casu TERGUGAT - III);

Bahwa proses pelelangan Obyek Sengketa dalam perkara a quo yang dilakukan melalui perantara TERGUGAT - III telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 juncto Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang nomor 93/PMK.06/2010, 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 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Berdasarkan uraian yang disampaikan TERGUGAT – I jelas terlihat bahwa pada Bantahan dan Perlawanan Eksekusi Lelang *a quo*, PARA PENGGUGAT hanya membahas mengenai proses atau peristiwa-peristiwa menurut hemat dan akal PARA PENGGUGAT tanpa menguraikan secara jelas dan terperinci terhadap dalil Bantahan dan Perlawanan Eksekusi lelang Obyek Sengketa *a quo*, dalil yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv, hal mana semakin menjelaskan Bantahan dan Perlawanan *aquo* tidak berdasar hukum (*Onrechmatig Of Ongegrond*) sama sekali ;

Dalam hukum acara perdata, dimana PARA PENGGUGAT berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang digugatya tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang konstantir 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”;

Bahwa dari uraian diatas maka menjadi terbukti dan tidak dapat dibantah lagi Bantahan dan Perlawanan Eksekusi PARA PENGGUGAT telah nyata-nyata kabur, tidak berdasarkan hukum dan tidak jelas (*obscur libelium*) sehingga kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak Bantahan dan Perlawanan PARA PENGGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/Sip/1968 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa : “suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima” (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)” ;

DALAM POKOK PERKARA

- I Bahwa apa yang TERGUGAT - I kemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara *aquo*;
- II 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;
- III BAHWA TANAH DAN BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 5924/BAKTI JAYA, TERTANGGAL 04-06-2008, SELUAS : 222 M2 (DUARATUS DUAPULUH DUA METER PERSEGI), GAMBAR SITUASI NOMOR : 1771/1988 TANGGAL 11 JANUARI 1988 (OBYEK SENGKETA) TELAH DILAKUKAN LELANG EKSEKUSI TANGGAL 16-01-2013 BERDASARKAN RISALAH LELANG NOMOR : 37/2013 TANGGAL 16-01-2013;
- 1 Bahwa dalil PARA PENGGUGAT halaman 6 pada butir 14 dan halaman 8 butir 20 Bantahan dan Perlawanan *a quo* yang pada intinya menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa adalah tidak benar sama sekali, karena jelas-jelas terhadap Obyek Sengketa telah dilakukan eksekusi lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 37/2013 pada tanggal 16 Januari 2013. Dengan demikian PARA PENGGUGAT bukanlah merupakan pemilik yang sah lagi terhadap Obyek Sengketa karena jelas demi hukum dengan telah terjualnya Obyek Sengketa kepada pihak lain maka demi hukum kepemilikan atas Obyek

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

Sengketa telah beralih kepada Pemenang Lelang (Pembeli) (in casu DARSINAH/TERGUGAT

- II);

- 2 Bahwa TERGUGAT - I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada Bantahan dan Perlawanan a quo yang pada intinya keberatan atas adanya Pelelangan atas Obyek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT – I melalui perantaraan TERGUGAT - III, karena alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Pelelangan terhadap Obyek Sengketa telah dilaksanakan berdasarkan hak TERGUGAT - I sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tanggal 17-10-2011 Nomor: 7287/2011 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 054/2011 tanggal 09-05-2011, yang dibuat dihadapan VERA DEWI ROCHYATI, S.H, MKn Notaris dan PPAT di Kota Depok .

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas 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 positif yang berlaku di Indonesia”.

Dengan demikian dalam hal Debitur/PENGGUGAT - IV) wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya kepada TERGUGAT - I berdasarkan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT - I berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban Debitur/PENGGUGAT – IV kepada TERGUGAT I;

Berdasarkan uraian TERGUGAT - I diatas, telah terbukti bahwa proses pelelangan terhadap Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak berdasarkan hukum sama sekali bila dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 8 butir 22 yang intinya menyatakan proses lelang atas Objek Sengketa oleh TERGUGAT – I melalui TERGUGAT – III pada perkara a quo batal demi hukum karena tidak beralasan hukum sama sekali oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT yang demikian sudah sepatutnya dan sepantasnyalah untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

- 2.2 Bahwa Obyek Sengketa dahulu adalah merupakan jaminan milik PARA PENGGUGAT sebagai jaminan pelunasan hutang/fasilitas kredit yang diperoleh PENGGUGAT - IV dari PT. BANK MEGA, Tbk/Kreditur/TERGUGAT - I berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 027/PK-UKM/HSND/11 tanggal 09 (sembilan) Mei tahun 2011 (duaribusebelas), (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara HARIS ARIONO/Debitur/PENGGUGAT - IV dan TERGUGAT - I tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Debitur dengan TERGUGAT - I sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa *"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*.

Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas kredit tersebut, SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITRIANI, HARIS ARIONO, LIAS ANTONO /PARA PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan : SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 5924/BAKTI JAYA, TERTANGGAL 04-06-2008, SELUAS : 222 M2 (DUARATUS DUAPULUH DUA METER PERSEGI), GAMBAR SITUASI NOMOR : 1771/1988 TANGGAL 11 JANUARI 1988, TERLETAK/ SETEMPAT DIKENAL SEBAGAI PERUMNAS DEPOK TIMUR, JALAN KEADILAN RAYA NOMOR 417, RT.002, RW.05, KELURAHAN BAKTI JAYA, KECAMATAN SUKMA JAYA, KOTA DEPOK (d/h. KABUPATEN BOGOR), PROPINSI JAWA BARAT, TERCATAT ATAS NAMA SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITRIANI, HARIS ARIONO, LIAS ANTONO;

Bahwa dengan diserahkan Objek Sengketa sebagai Jaminan atas hutangnya HARIS ARIONO/ Debitur/PENGGUGAT-IV kepada PT. BANK MEGA, Tbk/Kreditur/ TERGUGAT - I, maka selaku Pemilik Obyek Sengketa (selanjutnya disebut "Penjamin") telah mengikatkan diri untuk menjamin pelunasan hutang Debitur kepada TERGUGAT - I dengan menanda-tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 054/2011 tanggal 09-05-2011 di hadapan VERA DEWI ROCHYATI, S.H, MKn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja di Kota Depok;

2.3. Bahwa oleh karena PENGGUGAT – IV telah cidera janji/wanprestasi atas kewajibannya kepada TERGUGAT - I maka untuk pemenuhan kewajiban PENGGUGAT - IV kepada TERGUGAT - I berdasarkan Perjanjian Kredit, TERGUGAT - II mengajukan Permohonan Lelang kepada TERGUGAT - III untuk melakukan pelelangan umum berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, sesuai ketentuan yang diatur 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"*;

Bahwa kondisi wanprestasi/cidera janji PENGGUGAT - IV bukanlah hal yang terjadi dalam waktu singkat (tiba-tiba) akan tetapi sudah terlebih dahulu melalui tahapan teguran/peringatan kepada PENGGUGAT – IV melalui :

Surat Peringatan I Nomor : 007/JRD/VI/12, tertanggal 7 Juni 20012;

Surat Peringatan II Nomor : 091/JRD/VI/12, tertanggal 15 Juni 2012;

Surat Peringatan III Nomor : 157A/JRD/VIII/12, tertanggal 6 Agustus 2012;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT - I diatas, terbukti bahwa sebelum proses pelelangan terhadap Objek Sengketa dilakukan oleh TERGUGAT – I melalui perantara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT – III , TERGUGAT – I telah terlebih dahulu memberikan teguran/peringatan berupa Surat Peringatan I, II, III, kepada PENGGUGAT – IV sehingga dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 3 butir 4 dan pada halaman 5 butir 10 pada Bantahan dan Perlawanan a quo yang intinya menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT hanya menerima satu kali Surat Peringatan yaitu Surat Peringatan III pada tanggal 06 Agustus 2013 dari TERGUGAT – I dan dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 5 butir 12 pada Bantahan dan Perlawanan a quo yang intinya menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT tidak melakukan wanprestasi *jelas adalah pernyataan yang tidak memiliki dasar / mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Bantahan dan Perlawanan a quo menolak Bantahan dan Perlawanan PARA PENGGUGAT.*

4. 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) (in casu TERGUGAT – III yang didalam prosesnya sudah terlebih dahulu melalui tahapan pemberitahuan kepada HARIS ARIONO/Debitur/PENGUGAT – IV melalui :

- i. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 328/JRD/XII/12, tertanggal 18 Desember 2013 yang berisikan pemberitahuan telah wanprestasinya atas pembayaran hutang atas fasilitas kredit UKM saudara (HARIS ARIONO/Debitur/PENGUGAT – IV) pada TERGUGAT - I dengan ini diberitahukan bahwa terhadap barang jaminan saudara berupa :

Sebidang tanah berikut bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik No. 5924/Baktijaya, seluas 222 M2, terdaftar atas nama SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITRIANI, HARIS ARIONO, LIAS ANTONO, yang terletak di Perumnas Depok Timur, Jl. Keadilan Raya No.417, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok.

Akan dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor pada :

Hari / Tanggal : Rabu, 16 Januari 2013

Waktu : Pukul 10.30 WIB – Selesai

Tempat : KPKNL Bogor Jalan Veteran No.45, Bogor.

- ii. Surat Kepala KPKNL Bogor Nomor : PEM-1446/WKN.08/KNL.03/2012 tanggal 17 17 Desember 2012 yang ditujukan kepada : SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITRIANI, HARIS ARIONO, LIAS ANTONO, Perihal : Pemberitahuan Lelang.
- iii. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 02 Januari 2013 melalui media Surat Kabar/Harian Jurnal Bogor di Bogor .
- iv. Risalah Lelang Nomor : 37/2013 tanggal 16-01-2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengumuman dan pemberitahuan pelaksanaan lelang terhadap Objek Sengketa oleh TERGUGAT – III tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 juncto Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang nomor 93/PMK.06/2010, 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

Berdasarkan uraian TERGUGAT - I diatas, maka telah diperoleh fakta hukum bahwa pelelangan terhadap Objek Sengketa telah diinformasikan kepada Debitur/PARA PENGUGAT dan prosedur lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga dalil-dalil PARA TERGUGAT sebagaimana ternyata didalam posita PARA PENGUGAT halaman 3 butir 5 dan halaman 6 butir 15 bagian Kelima yang intinya menyatakan bahwa TERGUGAT – I maupun TERGUGAT - III melakukan lelang terhadap Objek Sengketa tanpa memberikan informasi secara resmi dan yuridis formal atas proses lelang yang akan dilaksanakan *adalah pernyataan yang tidak memiliki dasar / mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dan sepatasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Bantahan dan Perlawanan a quo menolak Bantahan dan Perlawanan PARA PENGUGAT.*

2.5. Bahwa keberatan PARA PENGUGAT dalam Posita Bantahan dan Perlawanan pada halaman 5 butir 15 bagian Keempat yang menyatakan pada intinya keberatan atas harga limit penjualan lelang adalah sangat tidak beralasan sehingga haruslah ditolak dan dikesampingkan karena jelas dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 *tentang nilai limit pada pasal 2 menyebutkan : Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual (dalam hal ini PT. BANK MEGA, Tbk/TERGUGAT - I) dan Pada 36 ayat (3) menyebutkan : Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan*, maka hal tersebut sudah dilakukan TERGUGAT - I berdasarkan aturan hukum yang berlaku sebelum dilakukan pelaksanaan Pelelangan.

2.6 Bahwa keberatan PARA PENGUGAT dalam Posita Bantahan dan Perlawanan pada halaman 6 butir 15 bagian Keempat yang menyatakan pada intinya keberatan atas proses pelelangan Obyek Sengketa a quo yang dilakukan oleh TERGUGAT – I dengan alasan TERGUGAT – I adalah bukan Penjual adalah sangat tidak beralasan sehingga haruslah ditolak dan dikesampingkan karena jelas dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab I tentang Ketentuan Umum Pasal 1 point nomor 19 *menyebutkan : Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini yang dimaksud dengan Penjual dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab I tentang Ketentuan Umum Pasal 1 point nomor 19 adalah PT. BANK MEGA, Tbk/Kreditur/TERGUGAT – I yang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tanggal 17-10-2011 Nomor: 7287/2011 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 054/2011 tanggal 09-05-2011, yang dibuat dihadapan VERA DEWI ROCHYATI, S.H, MKn Notaris dan PPAT di Kota Depok adalah badan hukum/usaha yang berdasarkan peraturan perundangan-undangan atau perjanjian sehingga TERGUGAT – I berwenang untuk menjual barang secara lelang.

Dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang mengajukan Bantahan dan Perlawanan Eksekusi terhadap pelelangan Obyek Jaminan/Obyek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 37/2013, tanggal 16 Januari 2013, sama sekali tidak terbukti sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Bantahan dan Perlawanan a quo menolak Bantahan dan Perlawanan PARA PENGGUGAT;

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 yang terhormat pada Pengadilan Negeri Depok agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi dari PARA PENGGUGAT;

DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT - I;
- 2 Menyatakan Bantahan dan Perlawanan Eksekusi PARA PENGGUGAT Tidak berdasar hukum, Tidak jelas dan kabur;
- 3 Menolak Bantahan dan Perlawanan Eksekusi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Bantahan dan Perlawanan Eksekusi PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk*) ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan bahwa TERGUGAT - I adalah Kreditur yang benar dan beritikad baik;
- 3 Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang salah dan tidak beritikad baik ;
- 4 Menyatakan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 027/PK-UKM/HSND/11, tertanggal 09 (sembilan) Mei 2011 (duaribusebelas), yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara PENGGUGAT – IV dan TERGUGAT - I;
- 5 Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tanggal 17-10-2011 Nomor : 7287/2011 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 054/2011 tanggal 09 (sembilan) Mei 2011 (duaribu sebelas), yang dibuat dihadapan VERA DEWI ROCHYATI, S.H, MKn

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

Notaris dan PPAT di Kota Depok adalah sah, sempurna dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- 6 Menyatakan sah dan berharga pelepasan 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 : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang berkepala “DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Nomor : 7287/2011 tanggal 17-10-2011 Jo. Risalah Lelang Nomor : 37/2013 tanggal 16-01-2013 / sebidang tanah sesuai Sertipikat SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 5924/BAKTI JAYA, TERTANGGAL 04-06-2008, SELUAS: 222 M2 (DUARATUS DUAPULUH DUA METER PERSEGI), GAMBAR SITUASI NOMOR : 1771/1988 TANGGAL 11 JANUARI 1988, TERLETAK/SETEMPAT DIKENAL SEBAGAI PERUMNAS DEPOK TIMUR, JALAN Keadilan Raya Nomor 417, RT.002, RW.05, KELURAHAN BAKTI JAYA, KECAMATAN SUKMA JAYA, KOTA DEPOK (d/h. KABUPATEN BOGOR), PROPINSI JAWA BARAT, TERCATAT ATAS NAMA SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITRIANI, HARIS ARIONO, LIAS ANTONO, berikut bangunan yang berdiri di atasnya;
- 7 Menghukum PARA PENGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

JAWABAN TERGUGAT II

- 1 Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam Bantahan/Perlawanan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
- 2 Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat (Sri Kundari Cs), pada intinya telah mengakui bahwa Para Penggugat pernah menyetujui dan menandatangani Akad Kredit dengan Tergugat I, yang jumlah pinjamannya adalah sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5924/Baktijaya = sebidang tanah dan berdiri bangunan di atasnya yang berlokasi di Jl. Keadilan Raya No. 417, Rt. 002/Rw. 05. Kel. Baktijaya. Kec. Sukmajaya. Kota Depok. (vide gugatan Para Penggugat angka 1, halaman 2) ;
- 3 Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Akad Kredit tersebut (Sri Kundari Cs) mengakui telah lalai melaksanakan kewajibannya atau telah melakukan perbuatan Wanprestasi, (vide gugatan Para Penggugat angka 2, halaman 2) ;
- 4 Bahwa Sri Kundari Cs mengakui, sekitar bulan Oktober 2012 Para Penggugat didatangi dan telah diberi tahu oleh Tergugat I (PT. Bank Mega KCP Jakarta Radio Dalam), “yang menyatakan akan melakukan lelang apabila Para Penggugat masih saja menunggak cicilannya”, (vide gugatan Para Penggugat angka 4, halaman 3) ;

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 Bahwa dalam perjalanannya telah dilaksanakan pelelangan atas objek agunan dalam perjanjian kredit itu yang berupa tanah dan bangunan SHM milik Sri Kundari Cs. Oleh karena itu maka menurut Tergugat II yang paling berkompeten untuk menjelaskan persoalan itu secara rinci di hadapan Majelis Hakim adalah Tergugat I (PT. Bank Mega Kantor Cabang Pembantu Radio Dalam. Gandaria. Kebayoran Baru. Jakarta Selatan) dan Tergugat III Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Bogor, Jl. Veteran No. 45 Kota Bogor, di dalam sebuah persidangan perdata biasa melalui gugatan PMH yang bisa diajukan oleh Sri Kundari Cs, bukan dalam bentuk Bantahan/Perlawanan ;
- 6 Bahwa secara hukum Tergugat II sekarang adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 222 m2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) dan bangunan yang terletak di atasnya yang berupa rumah tinggal, yang terletak di Jl. Keadilan Raya No. 417 Rt. 002 Rw. 005. Desa Baktijaya. Kecamatan Sukmajaya. Kota depok (dahulu Kabupaten Bogor), yang batas batasnya adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : dengan jalan Keadilan No. 418/Kios Listrik

Sebelah Selatan : Rumah. Jalan Keadilan No. 416/Warteg

Sebelah Barat : Rumah. Jalan Tungkal VI. No. 26

Sebelah Timur : Jalan Keadilan

Dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5924/Kel. Baktijaya atas nama Nona Darsinah ;

- 7 Bahwa adapun riwayat kepemilikan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana yang kami sebutkan pada angka 6 (enam) di atas dapat kami uraikan sebagai berikut :
 - a Bahwa Tergugat II adalah pembeli lelang yang sah berdasarkan Risalah Lelang No. 37/2013 tertanggal 16 Januari 2013. Dimana Kutipan Risalah Lelang No. 37/2013 tersebut diberikan kepada Tergugat II pada tanggal 29 Januari 2013 yang memuat isi sebagai berikut :

“Pada hari rabu, tanggal 16 – 01 - 2013 (enam belas januari dua ribu tiga belas), tempat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, di hadapan Kuncoro Sarjana Hukum, NIP. 19650620 198802 1 001. Nomor Surat Tugas ST-36/WKN.08/KNL.03/2013 tanggal 15 Januari 2013..... Objek Lelang yang Terjualsebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Perumnas Depok Timur. Jl. Keadilan Raya. No. 417. Rt.002. Rw.005. Desa Baktijaya. Keamatan Sukmajaya. Kota Depaok (dahulu Kabupaten Bogor).....Nama Pembeli, pekerjaan Darsinah, Karyawan Swasta. No. KTP. 3275026208670007. Alamat. Jalan Rawamangun Muka Selatan. No. 5. Rt.007. Rw.012. Kel/ Desa Rawamangun. Kecamatan Pula Gadung. Jakarta Timur. Harga Pembelian Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). (Bukti 1 dan Bukti 2 Tergugat - II)
 - b Bahwa setelah Tergugat II ditetapkan sebagai Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 37/2013 tertanggal 16 – 01 – 2013 (enam belas Januari dua ribu tiga belas), selanjutnya pada tanggal 18 – 01 – 2013 (delapan belas januari dua ribu tiga belas) Tergugat II melakukan Pembayaran/Pelunasan atas pembelian objek aquo sebesar Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), ditambah Bea Lelang sebesar Rp. 2.970.000.000,- (dua juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) ; (Bukti 3. Tergugat - II).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Bahwa setelah Tergugat II melakukan pembayaran/pelunasan atas pembelian objek aquo, selanjutnya pada tanggal 23 – 01 – 2013 (dua puluh tiga Januari dua ribu tiga belas) Tergugat II melakukan pembayaran pajak sebesar Rp. 11.850.000,- (sebelas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), sesuai Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) yang dikeluarkan tanggal 25 – 01 - 2013) oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset. Kota Depok ; (Bukti – 4. Tergugat - II)
- d Bahwa selanjutnya atas dasar alas hak jual beli yang sah menurut hukum tersebut Tergugat II melakukan proses Balik Nama di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok atas Sertifikat Hak Milik aquo, dari nama Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat II ; (Bukti 5. Tergugat - II)
- 8 Bahwa dari uraian Tergugat II pada angka 7 (tujuh) huruf (a) sampai (d) tersebut di atas, jelaslah bahwa Tergugat II sekarang adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 222 m2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) dan bangunan yang terletak di atasnya yang berupa rumah tinggal, yang terletak di Jl. Keadilan Raya No. 417 Rt.002. rw.005. Desa Baktijaya. Kecamatan Sukmajaya. Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), yang batas-batasnya adalah :

Sebelah Utara : dengan Jalan Keadilan No. 418/Kios Listrik

Sebelah Selatan : Rumah. Jalan Keadilan No. 416/Warteg

Sebelah Barat : Rumah. Jalan Tungkal VI. No. 26

Sebelah Timur : Jalan Keadilan

Dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5924/Kel. Baktijaya atas nama Nona Darsinah. Dimana kepemilikan itu atas dasar alas hak jual beli yang sah yang telah sesuai dengan prosedur hukum yang ada;

- 9 Bahwa atas dasar kepemilikan hak yang sah tersebut selanjutnya Tergugat II meminta secara baik-baik kepada Para Penggugat untuk segera mengosongkan objek tanah dan rumah tinggal aquo dengan memberikan uang kompensasi ;
- 10 Bahwa itikad baik Tergugat II untuk menyelesaikan masalah tersebut secara damai sebagaimana yang kami sampaikan pada angka 9 (sembilan) di atas, ternyata tidak diindahkan bahkan tidak digubris oleh Para Penggugat ;
- 11 Bahwa oleh karena itu maka pada tanggal 26 – 03 – 2013 (dua puluh enam Maret dua ribu tiga belas) Tergugat II secara resmi mengajukan Surat Permohonan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, agar Ketua Pengadilan Negeri Depok memberikan teguran atau (Aanmaning) kepada Para Penggugat supaya segera mengosongkan objek aquo ;

(Bukti 6. Tergugat - II)

- 12 Bahwa Surat Permohonan Tergugat II tertanggal 26 – 03 – 2013 (dua puluh enam Maret dua ribu tiga belas) tentang Permohonan Teguran tersebut dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok dengan dikeluarkannya PENETAPAN Nomor : 08/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2013/PN.DPK. Jo. Risalah Lelang Nomor : 37/2013, tertanggal 05 – 04 – 2013 (lima April dua ribu tiga belas), yang berisikan : *“Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Depok, atau jika ia berhalangan maka ditunjuk wakilnya yang sah, yaitu BAMBANG NOORHADLI.SH. Jurusita pada Pengadilan Negeri Depok, untuk melakukan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemanggilan dengan patas menurut hukum terhadap : (1) Sri Kundari, (2) Fenny Pramu Rahayu, (3) Novy Endah Fitriani, (4) Haris Ariono, (5) Lias Antono. supaya mereka menghadap KETUA PENGADILAN NEGERI DEPOK Untuk diberikan Teguran (Aanmaning)". (Bukti 7 Tergugat II).

- 13 Bahwa menindaklanjuti Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 08/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2013, tertanggal 05 – 04 – 2013 (lima April dua ribu tiga belas) tentang Aanmaning/Teguran tersebut. Maka pada tanggal 24 – 04 – 2013 (dua puluh empat April dua ribu tiga belas) Tergugat II mengajukan Surat Permohonan Pengosongan/Sita atas Risalah Lelang No. 37/2013 (objek tanah dan bangunan) dalam perkara aquo kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok ; Bukti 8. Tergugat – II)
- 14 Bahwa Surat Permohonan Pengosongan/Sita yang diajukan oleh Tergugat II tersebut pada angka 13 (tiga belas) di atas dikabulkan atau ditindaklanjuti oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok dengan keluarnya Penetapan Nomor : 08/Pen.Pdt/Sita Eks.Peng/2013/PN.Dpk.Jo. Risalah Lelang Nomor : 37/2013, tertanggal 03 – 05 – 2013 (tiga Mei dua ribu tiga belas) yang berisikan : “ Memerintahkan kepada Sdr. BAMBANG NOORHADI, SH. Jurusita pada Pengadilan Negeri Depok, supaya disertai 2 (dua) orang saksi yang memaenuhi syarat hukum untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap Sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan Sertifikat Hak milik No. 5924/Baktijaya tertanggal 16 Januari 1989, diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1771/1988 tanggal 11 Januari 1988, seluas 222 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama Darsinah (d/h. atas nama : 1. Sri Kundari, 2. Fenny Pramu Rahayu, 3. Novy Endah Fitriani, 4. Haris Ariono, 5. Lias Antono) setempat dikenal oleh umum sebagai Perumnas Depok Timur Jl. Keadilan Raya No. 417 Rt.002 / Rw.005, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya. Kota Depok (d/h. Kabupaten Bogor), Propinsi Jawa Barat”. (Bukti 9. Tergugat II)
- 15 Bahwa tindak lanjut dari Penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Depok tertanggal 03 – 05 – 2013 (tiga Mei dua ribu tiga belas) Nomor : 08/Pen.Pdt/Sita Eks.Peng/2013/PN.Dpk.Jo. Risalah Lelang Nomor : 37/2013 tersebut. Maka oleh BAMBANG NOORHADI, SH., petugas Jurusita pada Pengadilan Negeri Depok diletakkanlah Sita Eksekusi terhadap Sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan Sertifikat Hak milik No. 5924/Baktijaya tertanggal 16 Januari 1989, diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1771/1988 tanggal 11 Januari 1988, seluas 222 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama Darsinah (d/h. atas nama : 1. Sri Kundari, 2. Fenny Pramu Rahayu, 3. Novy Endah Fitriani, 4. Haris Ariono, 5. Lias Antono) setempat dikenal oleh umum sebagai Perumnas Depok Timur Jl. Keadilan Raya No. 417 Rt.002 / Rw.005, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya. Kota Depok (d/h. Kabupaten Bogor), Propinsi Jawa Barat. Yang dilaksanakan pada Hari Rabu, Tanggal 08 Mei 2013, sesuai BERITA ACARA EKSEKUSI Nomor :08/ Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2013/ PN.Dpk. Jo. Risalah Lelang Nomor 37/2012 ; (Bukti 10. Tergugat II)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16 Bahwa dalam perjalanannya kemudian, ternyata Para Penggugat mengajukan Gugatan Perlawanan atas semua proses hukum tersebut di atas di Pengadilan Negeri Depok dengan register perkara No. 72/Pdt.Plw/2013/PN.Dpk. ;
- 17 Bahwa upaya perlawanan yang diajukan oleh Sri Kundari Cs. Yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum itu, menurut Tergugat II hanyalah sebuah upaya untuk emnunda nunda pelaksanaan eksekusi, karena semua proses yang ada, baik dalam proses jual beli lelang maupun proses penetapan eksekusi telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
- 18 Bahwa perlawanan Sri Kundari Cs. Yang bertujuan untuk menunda-nunda pelaksanaan eksekusi yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, telah menunjukkan gejala atau itikad tidak baik dari mereka ;
- 19 Bahwa memperhatikan tanah dan bangunan rumah SHM No. 5924/Baktijaya masih dikuasai oleh Sri Kundari Cs., oleh karena itu untuk mencegah tindakan lebih lanjut dari Sri Kundari Cs. Yang dapat menimbulkan kerugian lebih besar pada diri Tergugat II, maka sesuai ketentuan Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG serta Pasal 54 Rv, mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara aquo untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding maupun kasasi dari Sri Kundari Cs. ;

Bahwa berdasarkan semua uraian yang telah Tergugat II sampaikan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui Majelis Hakim yang menangani perkara aquo untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

- 1 Menolak “Perlawanan/Bantahan Sri Kundari Cs” untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan “Sri Kundari Cs” telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat I;
- 3 Menyatakan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah Jual Beli yang sah menurut hukum;
- 4 Menyatakan Tergugat II adalah pemilik yang sah atas Sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Milik No. 5924/Baktijaya tertanggal 16 Januari 1989, diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1771/1988 tanggal 11 Januari 1988, seluas 222 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama Darsinah.
- 5 Menyatakan proses Sita Eksekusi melalui Penetapan Pengadilan Negeri Depok No. 08/ Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2013/PN.Dpk. Jo. Risalah Lelang No. 37/2013 adalah proses Sita Eksekusi yang sah menurut hukum dan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi dari Sri Kundari Cs.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

JAWABAN TERGUGAT III

Dalam Eksepsi

- 1 Bahwa Tergugat III, menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- 2 **Eksepsi Persona Standi Non Judicio**
 - 2.1. Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat III di dalam suart gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mangkaitkan dengan pemerintah Republik Indonesia cq.Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq.Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III.

2.2.Bahwa Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Bogor bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq.Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq.Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

2.3.Bahwa kekeliruan tersebut Nampak pada halaman 1 (satu) dalam surat gugatan Para Penggugat, dimana Para Penggugat menyebutkan person Tergugat III dalam surat gugatan Para Penggugat langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor tanpa mengkaitkan pemerintah Republik Indonesia cq.Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq.Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq.Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat selaku (instansi) atasan Tergugat III.

2.4.Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukanlah merupakan suatu organisasi yang beridir sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

2.5.Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, sangatlah jelas bahwa gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat III tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara yuridis Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat di tuntutan di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum Induknya/Instansi atasannya tersebut. Dengan demikian jelaslah bahwa hal ini mengakibatkan gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo menjadi kurang sempurna. Oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

3. Eksepsi Para Penggugat Salsh dalam mengajukan Upaya Hukum

3.1.Bahwa pengajuan upaya hukum Para Penggugat dengan mengajukan upaya perlawanan terhadap lelang yang dieksekusinya telah dilaksanakan adalah keliru karena terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan proses lelangnya seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hokum gugatan dan bukan dalam bentuk perlawanan. (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 “Formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum lelang dijalankan”).

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

3.2. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat III mohon agar upaya perlawanan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat, dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa yang menjadi pokok gugatan yang diajukan Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat III adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat III yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan, yang tercatat dalam Setifikat Hak Milik No.5924/Baktijaya seluas 222 m2 terdaftar atas nama 1. Sri Kundari, 2. Fenny Pramu Rahayu, 3. Novy Endah Fitriani, 4. Haris Ariono, 5. Lias Antono.
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil/alasan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan proses lelang fiktif dan mengalihnamakan sertifikat agunan secara rekayasa hukum.
4. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan bahwa lelang eksekusi pada tanggal 16 Januari 2013 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari saudara Budiman Nuryadin dan Pesta Marulitua M pada Bank Mega Tbk Regional Jakarta 2 berkedudukan di Jakarta sesuai surat permohonan lelang Nomor : 283/KWJKT2/XI/12 tanggal 19 Nopember 2012, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor : 027/PK-UKM/HSND/11 tanggal 19 Mei 2011, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", Nomor: 7287/2011 tanggal 17 Oktober 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 054/2011 tanggal 9 Mei 2011.
5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Januari 2013 V. Heru Chandra, Manager SME Support & Collection Regional Jakarta 2 bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Mega, Tbk Jakarta melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 215/KWJKT/IX/12 tanggal 25 Oktober 2012.
6. Bahwa Tergugat III menolak dalil/alasan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga lelang yang ditawarkan sangat impartial alias berlawanan dengan harga ketika Para Penggugat melakukan akad kredit.
7. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut. Pihak penjual (Tergugat I) telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu terhadap objek yang akan dilelang dengan memperhatikan harga pasar dari objek lelang tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa harga lelang bukan merupakan harga pasar terhadap barang yang dilelang karena terdapat pengurangan atas resiko-resiko penjualan melalui lelang.
- 9 Bahwa sebelum pelaksanaan lelang eksekusi, rencana lelang eksekusi telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali oleh penjual melalui Selebaran tanggal 18 Desember 2012 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian "Jurnal Bogor" tanggal 2 Januari 2013 sebagai pengumuman lelang kedua, guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan pada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut.
- 10 Bahwa Tergugat III melaksanakan permohonan pelaksanaan lelang dari Tergugat I adalah untuk memenuhi penyelesaian atas kewajiban debitur dengan jalan menjual agunan objek perkara a quo sesuai dengan data-data yang disampaikan Tergugat I yang belum diselesaikan oleh debitur, sehingga hutang tersebut dinyatakan sebagai hutang macet.
- 11 Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No.404/2012 tanggal 28 Desember 2012, yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 222 m2, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5924/Baktijaya atas nama 1.Sri Kundari, 2.Fenny Pramu Rahayu, 3. Novy Endah Fitriani, 4. Haris Ariono, 5. Lias Antono, yang terletak di Jl.Blok 17/417, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok.
- 12 Bahwa sebelum melaksanakan pelelangan, Tergugat I telah melakukan peringatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya dengan Surat Peringatan I No.067/IRD/IV/12, Surat Peringatan II No.091/JRD/VI/12 tanggal 15 Juni 2012, Surat Peringatan III No.157A/JRD/VIII/12 tanggal 6 Agustus 2012 kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya.
- 13 Bahwa Tergugat III menolak dalil/alas an Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan dalam proses lelang tersebut Para Peggugat tidak pernah diberitahukan sama sekali secara tertulis kepada Para Penggugat.
- 14 Bahwa dapat Tergugat III sampaikan bahwa terhadap rencana pelelangan a quo Tergugat I dan Tergugat III telah memberitahukan kepada debitur melalui surat Nomor : 327/JRD/XII/12 tanggal 18 Desember 2012 dan Surat Nomor : PEM-1446/WKN.08/KNL.03/2012 tanggal 17 Desember 2012.
- 15 Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam undang-undang lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsb 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 10 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 16 Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 126/SWL/HT/IV/2009 yang berbunyi :

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

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

- a Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
 - b Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.
 - c Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
 - d Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.
 - e Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
 - f Melakukan hal-hal lain yang menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- 17 Bahwa perlu Tergugat III tegaskan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No.37/2013 tanggal 16 Januari 2013 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.
- 18 Bahwa dengan demikian, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah telah dilakukan dengan berpedoman pada Vendureglement Stbl.1908 Nomor : 189 yang bersambung dengan Stbl.1940 Nomor : 56, Peraturan Menteri Keuangan No.93/ PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 19 Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual dalam hal ini PT.Bank Mega.Tbk sebagai Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010 dengan tegas 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”.
- 20 Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, dalam melakukan proses pelelangan atas objek sengketa a quo dilakukan dengan dasar yang sah dan itikad yang baik, yang dibuktikan dengan adanya alas hak yang kuat yang dimiliki oleh Tergugat I untuk mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa kepada Tergugat III.
- 21 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan Para Tergugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat menuntut ganti rugi yang jumlah total keseluruhannya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- 22 Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasar hukum sama sekali oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Karena Tergugat III telah membuktikan bahwa tindakan Tergugat III tidak ada yang melanggar hukum dan merugikan Para Penggugat. Dan jikaalaupun ada ganti rugi yang harus dibayarkan, itupun tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum apabila dimintakan kepada Tergugat III.

Maka berdasarkan alas an-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

Dalam Eksepsi :

- 1 Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima.
- 2 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- 2 Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Para Penggugat.
- 3 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III di atas Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 25 September 2013, dan kemudian Para Tergugat pun telah menanggapi dalam Duplik, masing-masing tertanggal 02 Oktober 2013, 01 Oktober 2013, dan 02 Oktober 2013 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1, s.d. P-18, sebagai berikut:

- 1 Fotocopy KTP atas nama Haris Ariono selaku Penggugat IV yang dikeluarkan oleh Provinsi Jawa Barat Kota Bekasi, diberi tanda P-1;
- 2 Fotocopy Kartu Keluarga atas Haris Ariono yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bekasi, diberi tanda P-2;
- 3 Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris dari almarhum Soekono Notosusilo yang dibuat pada tanggal 08 Maret 2007, diberi tanda P-3;
- 4 Fotocopy Surat Tanda Terima berkas asli SHM No.5924/Sukmajaya, IMB No.648.11/PM/-11/PU/1994, SPPT PBB tahun 2010 dan STTS PBB tahun 2010, Blue print dari Bank Mega KCP.Radio Dalam, diterima tanggal 09 Mei 2011, diberi tanda P-4 ;
- 5 Fotocopy Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit dari Bank Mega dengan Nomor 014/SPPK-BM/JRD/V/11, tertanggal 05 Mei 2011, diberi tanda P-5 ;
- 6 Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5924/Baktijaya atas nama SRI KUNDARI, FENNY PRAMU RAHAYU, NOVY ENDAH FITIRIANI, HARIS ARIONO dan LIAS ANTONO, diberi tanda P-6;

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

- 7 Fotocopy dari foto copy Pembayaran Kewajiban atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB No.32.78.003.008.025-0459.0 tahun 2011, diberi tanda P-7;
- 8 Fotocopy dari fotocopy Pembayaran Kewajiban atas Surat Pemberitahuan Pajak terhutang PBB No.32.78.003.008.025. 0459.0 tahun 2012, diberi tanda P-8;
- 9 Fotocopy Repayment Schedule Inquiry atas nama Haris Ariono atas transaksi rekenaing Bank Mega dengan pinjaman sebesar Rp.325.000.000,-, diberi tanda P-9;
- 10 Fotocopy Surat Peringatan III (ketiga) dari pihak Bank Mega KCP Jakarta-Radio Dalam, dengan Nomor : 157A/JRD/VIII/12 tertanggal 06 Agustus 2012, diberi tanda P-10;
- 11 Fotocopy Buku Tabungan "Mega Dana" penerbit Bank Mega KCP.Jakarta-Radio Dalam, dengan Nomor rekening : 01-293-20-00121-8 atas nama Hari Ariono, diberi tanda P-11;
- 12 Fotocopy Surat Permohonan Pemblokiran SHM No.5924/Baktijaya dari Kantor Hukum Herman Dionne & Rekan, tertanggal 27 Februari 2013, serta dilampirkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Februari 2013, diberi tanda P-12;
- 13 Fotocopy Surat Tanda Terima Dokumen dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPHN) dengan nomor berkas Pemohon 14059/2013 atas Pemblokiran SHM No.5924/Baktijaya, berikut lampirannya, diberi tanda P-13;
- 14 Fotocopy yang telah dilegalisir Surat Panggilan Teguran/amaning, pada tanggal 08 April 2013 dengan Surat Kuasa mendampingi tertanggal 12 April 2013, diberi tanda P-14;
- 15 Fotocopy yang telah dilegalisir Surat Penetapan Sita Eksekusi Lelang dari Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor 08/Pen.Pdt/Sita Eks.Peng/2013/PN.Dpk.Jo Risalah Lelang Nomor 37/2013, diberi tanda P-15;
- 16 Fotocopy yang telah dilegalisir Surat Penetapan Sita Eksekusi Lelang dari Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor 08/Pen.Pdt/Sita Eks.Peng/2013/PN.Dpk.Jo Risalah Lelang Nomor 37/2013, diberi tanda P-16;
- 17 Fotocopy Surat Permohonan Penangguhan Pelaksanaan Eksekusi untuk dan atas nama klien dari Kantor Hukum Herman Dionne & Rekan, tertanggal 14 Mei 2013, serta dilemparkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 April 2013, diberi tanda P-17;
- 18 Fotocopy Surat kepada Direksi Bank Mega, Kantor Pusat Bank Mega, serta tanda terima dari klien sdr.Haris Ariono, diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut (P-1 sampai dengan P-18) telah dilegalisasi dengan dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama Rusli Afriliansyah, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat khususnya Tergugat IV Hari Ariono karena saksi pernah memproses pengajuan kredit yang diajukan kepada Bank Mega Cabang Studio Alam sekitar tahun 2010-2011 tempat saksi bekerja dulu dan Tergugat I kenal juga sebagai tempat kerja saksi sebelumnya serta untuk Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak kenal dan saksi bekerja di Bank Mega Cabang Radio Dalam sebagai supervisor Perkreditan dan keluar sejak bulan Juli tahun 2011;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengajuan kredit tersebut memakai jaminan Sertifikat rumah atas nama orang tua dan saudara-saudara Tergugat IV yaitu Para Tergugat lainnya sebagai ahli waris dengan kesepakatan jumlah kredit yang disetujui untuk Tergugat IV sebesar Rp. 300-400 Juta, dan jangka waktu sekitar 5-7 tahun;
- Bahwa pada saat saksi masih bekerja di Bank Mega pembayaran Tergugat IV masih lancar dan tidak ada masalah dan setelah saksi keluar dari Bank Mega Tergugat IV pernah cerita tentang penunggakan pembayarannya dan telah didatangi oleh kolektor dan kemudian Tergugat IV meminta pendapat kepada saksi dan menyarankan kepada Tergugat IV agar membayar angsuran setidaknya 2 bulan angsuran biar bisa aman dan itu dilaksanakan oleh Tergugat IV dan saksi diperlihatkan bukti transfernya;
- Bahwa aturan-aturan pengalihan agunan sudah diketahui oleh Tergugat IV dan tercantum dalam perjanjian kredit dan telah ditanda tangani oleh Para Penggugat;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang ini adalah Lias Antono;
- Bahwa saksi mengetahui dan mengenal bukti surat dari Para Penggugat yaitu bukti surat P-5 dan P-6;
- Bahwa saksi mengetahui kredit macet Tergugat IV setelah saksi keluar dari Bank Mega dan ada orang pusat menanyakan tentang Tergugat IV dan memberitahukan bahwa Tergugat IV telah menunggak dan selanjutnya saksi disuruh menghubungi Tergugat IV mengenai permasalahan itu dan waktu dekat akan dikunjungi dari pihak Bank dan seminggu kemudian saksi bertemu dengan Tergugat IV di Mall dan membenarkan bahwa ada orang dari Bank Mega datang ke rumahnya dan melakukan pengosongan atau penandaan rumah;
- Bahwa setahu saksi kriteria kredit dikatakan lancar berarti tidak ada tunggakan pembayaran dan kalau macet dan tunggakan pembayaran dan kalau kurang lancar bisa 2 bulan belum membayar dan kalau 4 bulan sudah kategori macet;
- Bahwa setahu saksi pelelangan agunan kredit macet bisa dilaksanakan oleh pihak Bank setelah pihak Debitur menunggak pembayaran selama 5 bulan dan setelah itu akan dilaksanakan negosiasi antara pihak Bank dan pihak Debitur untuk mencari solusi penyelesaiannya dan kalau tidak berhasil juga dilaksanakan pelelangan tetapi kalau di Bank Mega aturannya saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda TI-1 s.d. TI-10, sebagai berikut:

- 1 Fotocopy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") Nomor : 027/PK-IKM/HSND/11, yang dibuat dan ditandatangani pada hari Senin tanggal 09 Mei 2011 oleh dan antara Haris Ariono/Debitur/Penggugat IV dan PT.Bank Mega.Tbk/Kreditur/Tergugat I, diberi tanda TI-1;
- 2 Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.5924/BaktiJaya, tertanggal 04-06-2008, seluas 222M2 Gambar Situasi Nomor : 1771/1988 tanggal 11 Januari 1988, terletak/setempat dikenal sebagai Perumnas Depok Timur, Jalan Keadilan Raya nomor 417, Rt.002, Rw.05, Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Sukma Jaya, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), Propinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, tercatat atas nama SRI KUNDARI (Penggugat I), FENNY PRAMU RAHAYU (Penggugat II), NOVY ENDAH FITIRANI (Penggugat III), HARIS ARIONO (Penggugat IV) LIAS ANTONO (Penggugat V, diberi tanda TI-2;

- 3 Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 7287/2011 tanggal 17-10-2011 dengan nilai hak tanggungan Rp.406.250.000,-, diberi tanda TI-3;
- 4 Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.054/2011 tanggal 09 Mei 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Sri Kundari (Penggugat I), Fenny Pramu Rahayu (Penggugat II, Novy Endah Fitriani (Penggugat III), Haris Ariono (Penggugat IV), Lias Antono (Penggugat V) dan PT.Bank Mega, Tbk/Kreditur (Tergugat I) dihadapan Vera Dewi Rochyati,SH.,Mkn selaku PPAT di Kota Depok, diberi tanda TI-4;
- 5 Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan I Nomor : 067/JRD/VI/12 tanggal 7 Juni 2012, diberi tanda TI-5;
- 6 Fotocopy dari foto copy Surat Peringatan II Nomor : 091/JRD/VI/12 tanggal 15 Juni 2012, diberi tanda TI-6;
- 7 Fotocopy dari foto copy Surat Peringatan III Nomor : 157A/JRD/VII/12 tanggal 6 Agustus 2013, diberi tanda TI-7;
- 8 Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang No.328/JRD/XII/12 tanggal 18 Desember 2013, diberi tanda TI-8;
- 9 Fotocopy Surat Kepala KPKNL Bogor No.PEM-1446/WKN.08/KNL.03/2012 Ha; : Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada : SRI KUNDARI (Penggugat I) FENNY PRAMU RAHAYU (Penggugat II), NOVY ENDAH FITIRANI (Penggugat III), HARIS ARIONO (Penggugat IV), LIAS ANTONO (Penggugat V), diberi tanda TI-9;
- 10 Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar Jurnal Bogor tanggal 02 Januari 2013 pada halaman 2, diberi tanda TI-10;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut (TI-1 sampai dengan TI-10) telah dilegalisasi dengan dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda TII-1 s.d. TII-10, sebagai berikut:

- 1 Fotocopy dari fotocopy Risalah Lelang No.37/2013, tertanggal 16 Januari 2013, diberi tanda TII-1;
- 2 Fotocopy dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang No.37/2013, tertanggal 16 Januari 2013, diberi tanda TII-2;
- 3 Fotocopy dari fotocopy Kwitansi pelunasan pembayaran, tertanggal 18 Januari 2013, diberi tanda TII-3;
- 4 Fotocopy dari fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), tertanggal 25 Januari 2013, diberi tanda TII-4;
- 5 Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.5924 Surat ukur No.1771, tertanggal 15/02/2013 atas nama Tergugat II, diberi tanda TII-5;
- 6 Fotocopy dari foto copy Surat Permohonan Aanmaning Tergugat II kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, tertanggal 26 Maret 2013, diberi tanda TII-6;

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

- 7 Fotocopy dari foto copy Salinan Penetapan Pengadilan No.08/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/ 2013/ PN.Dpk. Jo Risalah Lelang No.37/2013, tertanggal 5 April 2013, diberi tanda TII-7;
- 8 Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan Pengosongan dari Tergugat II yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, tertanggal 24 April 2013, diberi tanda TII-8;
- 9 Fotocopy Salinan Penetapan Pengadilan No.8/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2013/ PN.Dpk.Jo.Risalah Lelang No.37/2013, tertanggal 3 Mei 2013, diberi tanda TII-9;
- 10 Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Eksekusi No.08/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2013/ PN.Dpk.jo.Risalah Lelang No.37/2013, tanggal 8 Mei 2013, diberi tanda TII-10;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut (TII-1 sampai dengan TII-10) telah dilegalisasi dengan dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda TIII-1 s.d. TIII-8, sebagai berikut:

- 1 Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan No.283/KWJKT2/XI/12 tanggal 19 Nopember 2012, diberi tanda TIII-1;
- 2 Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Depok No.404/2012 tanggal 28 Desember 2012, diberi tanda TIII-2;
- 3 Fotocopy yang distempel sesuai dengan asli Surat dari PT.Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam No.067/IRD/VI/12 tanggal 7 Juni 2012 perihal Surat Peringatan I, diberi tanda TIII-3a;
- 4 Fotocopy yang distempel sesuai dengan asli Surat dari PT.Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam No.091/JRD/VI/12 tanggal 15 Juni 2012 perihal Surat Peringatan II, diberi tanda TIII-3b;
- 5 Fotocopy yang distempel sesuai dengan asli Surat dari PT.Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam No.157/IRD/VIII/12 tanggal 6 Agustus 2012 perihal Surat Peringatan III, diberi tanda TIII-3c;
- 6 Fotocopy Surat Pernyataan PT.Bank Mega,Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam No.217/KWJKT2/XI/12 tanggal 19 Nopember 2012, diberi tanda TIII-4;
- 7 Fotocopy Surat dari PT.Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam Nomor : 327/JRD/XII/12 tanggal 18 Desember 2012, perihal Pemberitahuan Lelang, diberi tanda TIII-5a;
- 8 Fotocopy Surat dari PT.Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Pembantu (KCP) Jakarta Radio Dalam Nomor : 328/JRD/XII/12 tanggal 18 Desember 2012 Perihal Pemberitahuan Lelang, diberi tanda TIII-5b;
- 9 Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 18 Desember 2012, diberi tanda TIII-6a;
- 10 Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian "Jurnal Bogor" tanggal 2 Januari 2012, diberi tanda TIII-6b;
- 11 Fotocopy dari fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda TIII-7;

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

12 Fotocopy Risalah Lelang No.37/2013 tanggal 16 Januari 2013, diberi tanda TIII-8;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut (TIII-1 sampai dengan TIII-8) telah dilegalisasi dengan dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat III telah menyerahkan Kesimpulan pada persidangan tanggal 19 Desember 2013, sedangkan untuk Tergugat I tidak menyerahkan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan (bantahan dan perlawanan) atas eksekusi dari Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa oleh karena dalam surat Jawaban Tergugat I telah diajukan **eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif)**, maka sebelum dipertimbangkan materi lainnya baik mengenai provisi, eksepsi lainnya dan pokok perkara, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 136 HIR, terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai eksepsi mengenai kompetensi relatif itu, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dalam materi eksepsinya, Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara a quo, dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan alasan bahwa di dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil dan Menengah ("Mega UKM") Nomor: 027/PK-UKM/HSND/11 yang dibuat dan ditandatangani pada hari Senin tanggal 09 Mei 2011 oleh dan antara Haris Ariono/Debitur/Penggugat IV dan Tergugat I, telah disepakati pada Pasal 7 yang menyebutkan, ..."kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.....", dengan merujuk pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi tersebut, Para Penggugat telah menanggapinya dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR dipedomani untuk mengajukan gugatan di letak obyek sengketa, oleh karena obyek sengketa berada di Kota Depok, maka sepatutnya diajukan gugatan atau perlawanan atas perkara a quo di Pengadilan Negeri Depok. Menurut Para Penggugat, Pasal 118 ayat (3) HIR harus didahulukan daripada aturan/ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, sehingga bagi semua pihak dapat memberi manfaat dan kemudahan dalam proses eksekusinya. Apabila diajukan di obyek sengketa (yaitu wilayah Kota Depok) lalu diajukan gugatan a

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

quo di Pengadilan Negeri Depok, akan memudahkan prosesi pelaksanaan atas putusan Pengadilan Negeri itu sendiri, dengan memedomani asas hukum acara sederhana, cepat dan biaya ringan;

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti TI-1 (asli), yaitu berupa Surat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil dan Menengah ("Mega UKM") Nomor: 027/PK-UKM/HSND/11 yang dibuat dan ditandatangani pada hari Senin tanggal 09 Mei 2011 oleh dan antara Haris Ariono selaku Debitur (Penggugat IV) beserta isterinya (Leny Kusdianty) dan dari pihak Bank, PT Bank Mega, Tbk. (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 7 (Domisili Hukum) dari Surat Perjanjian Kredit tersebut telah disebutkan, "...kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan....";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka telah jelas bahwa ternyata berkaitan dengan obyek sengketa tidak lepas dari Surat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil dan Menengah ("Mega UKM") Nomor: 027/PK-UKM/HSND/11 yang dibuat dan ditandatangani pada hari Senin tanggal 09 Mei 2011 tersebut (Bukti TI-1), sehingga segala persoalan yang berhubungan dengan hal itu haruslah dikembalikan kepada kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak sendiri, dalam hal ini sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit itu;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka Majelis Hakim tidak sependapat dengan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR harus didahulukan daripada aturan/ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, dikarenakan menurut Majelis Hakim, ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR itu adalah ketentuan yang bersifat umum (*generale*), sementara pada ayat (4) dari Pasal 118 HIR itu lebih bersifat khusus (*specialist*), sehingga ketentuan Pasal 118 ayat (3) dan (4) HIR itu merupakan penegasan dari asas hukum "*lex specialist de rogat legi generale*", yaitu bahwa hukum yang bersifat khusus menggugurkan hukum yang bersifat umum. Sementara itu, para pihak sendiri (Penggugat IV dan Tergugat I) telah bersepakat sendiri mengenai hal itu, sehingga para pihak telah terikat pula dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, berarti eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi relatif tersebut telah memiliki alasan hukum yang cukup, sehingga harus dinyatakan dapat diterima, dan dengan demikian Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kompetensi relatif telah diterima/dikabulkan maka materi eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM PROVISI dan POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kompetensi relatif telah diterima, maka gugatan Para Penggugat dalam provisi maupun dalam pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan

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

lagi, dan gugatan (bantahan dan perlawanan eksekusi) dari Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diterima, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima eksepsi Tergugat I;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini;

DALAM PROVISI dan POKOK PERKARA

- 1 Menyatakan gugatan (bantahan dan perlawanan eksekusi) Para Penggugat tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.541.000,00,- (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Kamis, tanggal 09 Januari 2014, oleh kami, Muh. Djauhar Setyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sapto Supriyono, S.H. dan Nurhadi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 72/Pen.Pdt.G/2013/PN.Dpk tanggal 25 April 2013, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2014 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Aprisno, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

SAPTO SUPRIYONO, S.H.

MUH. DJAUHAR SETYADI, S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

NURHADI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

APRISNO,SH.,M.H.

Perincian biaya putusan :

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Administrasi.....	Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan	Rp. 1.450.000,-
PS.....	Rp. -
Meterai.....	Rp. 6.000,-
<u>Redaksi</u>	<u>Rp. 5.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 1.541.000,-

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)