



**PUTUSAN**

**NOMOR 494/PDT/2017/ PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **PEMIMPIN CABANG PT BANK MEGA Tbk** Kantor Cabang Jakarta Tendean, beralamat di Jl. Kapten Tendean Kavling 12-14 A, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Anton Budiman Arifin, selaku Pimpinan Cabang PT.Bank Mega, Tbk Tendean, berkantor di Menara Bank Mega, Jl. Kapten Tendean Kavling 12-14 A, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh,SH dan kawan-kawan bertindak selaku karyawan PT.Bank Mega Tbk, berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Oktober 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**.
2. **MANAJER REGIONAL COLLECTION DAN REMEDIAL BANK MEGA Tbk** Kantor Cabang *Cikini* beralamat Jalan Cikini Raya II Nomor 28 Jakarta Pusat., dalam hal ini diwakili oleh Marulitua Marpaung, selaku SME collection & Remedial Manager PT.Bank Mega, Tbk Tendean, berkantor di Menara Bank Mega, Jl. Kapten Tendean Kavling 12-14 A, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh,SH dan kawan-kawan bertindak selaku karyawan PT.Bank Mega Tbk, berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Oktober 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**.
3. **DIREKSI PT. BANK MEGA Tbk** (Direktur Utama dan Direktur Operasi) beralamat di Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14A, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Kostaman Thayib dan Madi Darmadi Lazuardi, berturut-turut selaku Dairektur Utama dan Direktur PT.Bank Mega, Tbk Tendean, berkantor di Menara Bank Mega, Jl. Kapten Tendean Kavling 12-14 A, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh,SH dan kawan-kawan bertindak selaku karyawan PT.Bank Mega Tbk, berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Oktober 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III**;



4. Sdr **JOKO SUPRIYANTO**, wiraswasta, beralamat di Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 5 RT/RW 014/006 Kelurahan Cipinang Cempedak I, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Daerah Khusus Propinsi Ibu Kota Jakarta, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya Desri Novian,SH.MH, dan Kawan-kawan Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada kantor Novian & Partners yang berkedudukan di Royal Palace Blok A-19, Jalan Prof.Dr.Soepomo,SH Nomor 178, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa tanggal 19 Februari 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT I**.

**M e l a w a n**

1. **SLAMET MEGA R (SLAMET MEGA RAHARDJA)**, bertempat tinggal di Jalan Bangka II Nomor 4, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **PENGGUGAT I** ;
2. **Nyonya ROCHELA SUMAKMUR**, bertempat tinggal di Jalan Bangka II Nomor 4, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **PENGGUGAT II** ;

Dan selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Prigel Ma'mur Mahandry, S.H. Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum PM Mahandry SH & Associates berkedudukan di Jalan Bangka II Nomor 2A, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.05/SK/PMM & Asc/IX/2015 tanggal 26 September 2015 yang kemudian disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGGUGAT** ;

3. **KEPALA KANTOR BUPLN (Badan Urusan Pihutang Lelang Negara)** beralamat di Jalan Prapatan 10 (Daerah Kwitang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT IV**.



4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI, JAKARTA SELATAN**, Jl. Haji Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

**Pengadilan Tinggi** tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 494/PEN/PDT/2017/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 20 Oktober 2017 Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.JKT.SEL dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 September 2015, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No. 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., pada tanggal 08 Oktober 2015, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa TERGUGAT I, II dan III secara bersama-sama adalah fungsionaris dari PT Bank Mega Tbk dan menurut **Sdr. Festa** selaku karyawan *Collection* PT Bank Mega Tbk pada pertemuan PARA PENGGUGAT dengan **Sdr Festa** di Kantor Bank Mega Cikini tanggal 19 dan 20 Mei 2015, apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I, II dan III merupakan kebijakan dan tindakan (perbuatan) Direksi PT. Bank Mega Tbk, sehingga gugatan kepada TERGUGAT I, II dan III merupakan gugatan perdata melawan hukum PT. Bank Mega Tbk. TERGUGAT IV melaksanakan pelelangan yang pada dasarnya melawan hukum maka TERGUGAT IV ikut serta dengan PARA TERGUGAT I, II dan III melaksanakan perbuatan melawan hukum, bahkan terbuka kemungkinan ikut serta merencanakan perbuatan melawan hukum tersebut. Tidak mungkin PT. Bank Mega Tbk. meminta-serta TERGUGAT IV untuk melelang jaminan nasabah tanpa ada pengecekan lokasi obyek tanah yang akan dilelang serta diadakan nya pembicaraan dan kesepakatan yang matang antara pihak TERGUGAT I, II dan III pada satu pihak dan pihak BUPLN selaku TERGUGAT IV Jika TERGUGAT IV atau BUPLN tidak turut serta dalam perbuatan melawan hukum bersama sama dengan TERGUGAT I, II dan III mestinya TERGUGAT IV memberitahukan kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT bahwa jaminan tanah PARA PENGGUGAT akan dilelang, tetapi hal tersebut tidak dilakukannya.

TURUT TERGUGAT I selaku pemenang lelang untuk tidak menyampaikan permohonan peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) selama proses peradilan belum menetapkan keputusan yang *in kracht*. Juga TURUT TERGUGAT II selaku Kepala Kantor Pertanahan (BPN) untuk tidak merespons peralihan hak atas tanah dan bangunan termaksud dalam perkara ini sebelum ada keputusan pengadilan yang *in kracht*.

Bahwa PT. Bank Mega Tbk selama ini tidak melaporkan perihal pelelangan jaminan milik PENGGUGAT II seolah-olah menjadi pemilik jaminan tersebut padahal ia bukan pemiliknya dan wajib melaporkan lelang atas hak milik jaminan PENGGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT. Sehubungan dengan hal tersebut PT. Bank Mega Tbk telah melakukan penggelapan data yang menyebabkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT. Risalah lelang untuk keperluan gugatan perkara di Pengadilan Jakarta Selatan baru diperoleh oleh PARA PENGGUGAT sesudah Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT memintanya yaitu tanggal 29 Oktober 2015 yaitu **5(lima) bulan sesudah pelelangan..**

Bahwa PT. Bank Mega Tbk beserta para fungsionarisnya sampai dengan didaftarkanya Gugatan ini tidak membuat laporan kepada PARA PENGGUGAT selaku pemilik jaminan, PENGGUGAT yakin bahwa hal ini dilakukan bukan hanya atas kelalaian semata-mata tetapi **kesengajaan** PARA TERGUGAT agar PARA PENGGUGAT terhambat untuk melakukan gugatan. Dari rangkaian perbuatan melawan hukum PT. Bank Mega Tbk dengan sengaja tidak memberikan laporan lelang kepada PARA PENGGUGAT memperkuat bukti iktikad tidak baik PT. Bank Mega Tbk dan lebih menguatkan fakta hukum tentang perbuatan PT. Bank Mega Tbk. melawan hukum sebagaimana telah diperbuatnya kepada nasabahnya yaitu PARA PENGGUGAT dengan melanggar ketentuan Perjanjian Kerjasama yang yang mengikat para pihak.

## I. DASAR GUGATAN

Dasar-dasar gugatan melawan hukum tersebut berdasarkan dalil-dalil:

- A.. Bahwa pada tanggal 21 Mei 2012 antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I dibuat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor 118 / PK-UKM/LGLR02/12 dengan jenis fasilitas *term-loan*, tujuan penggunaan untuk modal kerja usaha; jumlah fasilitas Rp. 415.000.000.-(empat ratus lima belas juta rupiah); jangka waktu 36 (tiga puluh enam ) bulan, terhitung dari sejak tanggal **21 Mei 2012** sampai dengan tanggal **21 Mei 2015** (*Vide Surat Perjanjian Kredit MEGA*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UKM Nomor : 118/PK- UKM / LGLR02/12). **(Bukti I)**. Pada tanggal 18 Mei 2015 TERGUGAT IV melakukan pelelangan atas jaminan dari PENGGUGAT I berupa sebidang tanah dengan sertifikat hak milik SHM168 atas nama PENGGUGAT II/ Mampang Prapatan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggali 4-04-1975, Nomor 168/1071/1975, luas tanah 511 M<sup>2</sup> (lima ratus sebelas meter persegi); pelelangan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT IV atas permintaan TERGUGAT I dan II pada tanggal 18 Mei 2015 yang nyata-nyata suatu perbuatan melawan hu'm yaitu pelanggaran terha-terhadap ketentuan perjanjian UKM Nomor: 118/PK- UKM/LGL R02/12 mengenai hari **waktu jatuh tempo** sesuai dengan **Perjanjian** yaitu tanggal 21 Mei 2015. Sesuai dengan **Pasal 1838 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118/PK-UKMILGL R02/12** merupakan Undang-Undang yang wajib ditaati oleh para pihak yaitu PT.Bank Mega Tbk khususnya TERGUGAT I, II dan III serta PARA PENGGUGAT I dan II. Selain pelanggaran hukum atas **Surat Perjanjian** yang mengikat PENGGUGAT I dan II dengan TERGUGAT I, II dan III, pelelangan sebelum jatuh tempo tersebut yang bersifat terburu-buru serta nyata-nyata menyalahi prosedur yaitu mengkondisikan sehingga PARA PENGGUGAT tidak dapat menyelesaikan membayar kewajibannya kepada PT. Bank Mega Tbk pada tanggal 18 Mei 2015 padahal waktu itu pihak PT.Bank Mega Tbk dan PARA PENGGUGAT masih berada dalam perikatan hukum yaitu **Surat Perjanjian** yang jatuh temponya tanggal 21 Mei 2015 nyata-nyata mempunyai latar belakang iktikad tidak baik; bahkan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT I, II dan III. Pelaksanaan lelang didasarkan atas permintaan **Sdr. Mohammad Akip** selaku **Area SME Collection Supervisor** dan **Sdr. Aris Susanto** juga selaku **Area SME Collection Supervisor** PT. Bank Mega Tbk, Kantor Wilayah Regional Jakarta yang berkedudukan di Jalan Cikini Raya Nomor 25, Jakarta Pusat. Kenyataan ini melanggar **Surat Perjanjian** oleh karena keluar dari ketentuan bahwa domisili yang disepakati para pihak adalah Jakarta Selatan dan bukan Jakarta Pusat. Bahwa selain pelaksanaan lelangnya yang dilakukan dengan melawan hukum yaitu melanggar ketentuan **Surat Perjanjian** juga hasil lelangnya terlalu sangat tidak wajar yaitu memberikan kesan bahwa lelang atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT pemenang lelangnya maupun nilai harga lelangnya diatur oleh PARA TERGUGAT I, II dan III dengan tujuan sangat menguntungkan pemenang lelang tetapi sebaliknya luar biasa merugikan

Halaman 5 dari 75 halaman Put. No.494/Pdt/2017/PT.DKI

#### 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

pihak PENGGUGAT. Melelang barang orang dengan akibat kerugian secara tidak wajar kepada pemiliknya adalah perbuatan melawan hukum. / pidana. Perbedaan nilai harga lelang dengan nilai harga tanah dan bangunan SHM no 168 di Jalan Almunawaroh, Mampang Prapatan milik PENGGUGAT II yang dilelang dengan perbuatan melawan hukum oleh PT. Bank Mega Tbk yang menyebabkan besarnya perbedaan nilai harga lelang dan nilai harga tanah dan bangunan yang besarnya milyaran rupiah dan merupakan kerugian yang sangat besar bagi PARA PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan melawan hukum PT. Bank Mega Tbk.

- B. Pada tanggal 15 Mei 2015 terjadi pembicaraan dan SMS antara Ibu Rosi yaitu putri PENGGUGAT II yang diminta untuk segera membantu menyelesaikan apa yang dinyatakan sebagai tunggakan dengan Sdr Kemi yaitu Area Collection. Kantor Bank Mega Fbk Cikini; dalam pembicaraan dan SMS tersebut Ibu Rosi meminta kepada Sdr Kemi *print-out* dari pembayaran bulanan PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk oleh karena PARA PENGGUGAT tidak yakin akan berapa tunggakan yang menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. yang tidak pernah memberikan kepada PARA PENGGUGAT *print out* demikian sebelumnya. Katanya tidak perlu permohonan khusus untuk memperoleh data demikian sesuai dengan ketentuan pasal 6 tentang korespondensi menurut *Surat Perjanjian. Print out* yaitu perincian pelunasan pinjaman setiap bulannya **baru diperoleh** PARA PENGGUGAT pada tanggal 21 Mei 2015 yaitu 3 (tiga) hari sesudah lelang. Pada tanggal 15 Mei 2015 Ibu Rosi meminta *print out* kepada Sdr. Kemi agar pasti berapa besarnya tunggakan PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk, sedangkan jumlah uang untuk membayarnya telah tersedia hanya tinggal kepastian berapa besarnya tunggakan. Sdr Kemi Area Collection PT. Bank Mega Tbk Kantor Cikini adalah orang yang paling tepat dihubungi oleh Ibu Rosi, dan diminta *print out* tunggakan oleh karena ialah yang selama ini mengurus tagihan pinjaman PARA PENGGUGAT pada PT. Bank Mega Tbk. Dalam pembicaraan melalui HP dan juga komunikasi dengan SMS (**Bukti SMS**) Sdr Kemi (Area Collection PT. Bank Mega Tbk Kantor Cikini) berakn menyampaikan *print out* dimaksud kepada Ibu Rosi serta berjanji akan menghubungi Ibu Rosi melalui HP dan juga SMS, tetapi faktanya Sdr. Kemi tidak menepati janjinya menghubungi Ibu Rosi dan juga tidak menyampaikan *print out* kepada Ibu Rosi. Juga Sdr. Kemi tidak menyampaikan informasi bahwa jaminan milik PARA PENGGUGAT akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilelang pada tanggal 18 Mei 2015. Waktu itu SMS antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT PT. Bank Mega merupakan alat komunikasi yang paling efektif dan lancar. Jika **Sdr Kemi** mengabari Ibu Rosi pada tanggal 15 Mei 2015 atau pada tanggal 16, 17 atau pagi-pagi tanggal 18 Mei 2015 tentang akan dilelangnya jaminan tanah dan bangunan SHM no 168 PARA PENGGUGAT dan Ibu Rosi pasti datang ke kantor lelang di Jalan Prapatan no. 10 (Daerah Kwitang) untuk membatalkan lelang yang dibuat sedemikian rupa dilakukan secara secara rahasia / diam-diam agar PARA PENGGUGAT tidak mengetahuinya. Dari peristiwa ini saja dapat ditarik kesimpulan bahwa PT. Bank Mega Tbk mempunyai iktidak tidak baik yaitu melelang jaminan tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT secara diam-diam tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT. Sejak komunikasi dengan **Sdr. Kemi** tanggal 5 Mei 2015 bu Rosi siap dengan HP-nya selalu hidup menunggu adanya berita dari **Sdr. Kemi, Area Collection** PT. Bank Mega Tbk Cikini, apakah melalui pembicaraan HP atau pun SMS. Kendaraan selalu siap mengantisipasi kalau saja *print out* harus diambil dari suatu tempat atas informasi **Sdr. Kemi**. Dengan menghilangnya / putusnya **Sdr. Kemi** dalam komunikasi dengan Ibu Rosi baik melalui pembicaraan HP maupun dengan SMS sehingga **Sdr. Kemi** tidak tentu berada di mana rimbanya, maka pada tanggal 18 Mei 2015 atas saran Ibu Rosi PARA PENGGUGAT **tanpa mengetahui** bahwa pada hari itu jaminan **milik PENGGUGAT akan dilelang** mendatangi Kantor Bank Mega Tbk di Cikini dengan membawa dengan membawa uang sekitar Rp.100 juta (seratus juta rupiah) untuk pelunasan tunggakan sekalipun belum pasti besaran tunggakannya, tetapi PARA PENGGUGAT pada waktu itu tidak cepat dilayani oleh pihak PT.Bank Mega Tbk dan dibiarkan menunggu sampai lewat tengah hari sesudah jam istirahat kantor dan sholat dhuhur. Hal ini dengan sengaja dilakukan Kantor Bank Mega Tbk Cikini agar PARA PENGGUGAT tidak menyelesaikan tunggakannya, sedangkan Kantor Lelang BUPLN di Jalan Prapatan no10 ( DaerahKwitang ) melangsungkan lelang atas tanah dan bangunan jaminan milik PENGGUGAT II yaitu SHM no 168 di Jalan Almunawaroh, Jakarta Selatan. Peristiwa PARA PENGGUGAT tidak cepat diterima dan diminta menunggu hingga siang di Kantor Bank Mega Tbk Kantor Cikini dan pada saat yang sama BUPLN di Jalan Prapatan no 10 ( Daerah Kwitang) yang bekerja sama dan diminta melaksanakan lelang oleh PT Bank Mega Tbk Kantor Cikini pasti merupakan merupakan tipu muslihat secara terorganisasi antara PT. Bank

Halaman 7 dari 75 halaman Put. No.494/Pdt/2017/PT.DKI

### 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)

Halaman 7



Mega Tbk dan kantor lelang BUPLN agar iktikad tidak baik melelang jaminan tanah dan bangunan SHM no. 168 dapat dilaksanakan dan tujuan mereka yang beriktikad tidak baik dapat terlaksana. PARA PENGGUGAT tidak diberi kesempatan untuk melunasi kewajibannya padahal uangnya sudah tersedia dan dibawa oleh PARA PENGGUGAT. Peristiwa tanggal 18 Mei 2015 demikian pasti merupakan salah - satu upaya **tipu-muslihat** PARA TERGUGAT yaitu pengkondisian **agar** mereka dapat melangsungkan pelelangan jaminan dimaksud dan mencegah PARA PENGGUGAT membayar apa yang menjadi kewajibannya kepada PT. Bank Mega Tbk. Bukankah perbuatan PT. Bank Mega Tbk yang demikian itu hanya merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan **perbuatan keji yang patut** dikutuk. Sesudah habis waktu istirahat dan sholat dhuhur PENGGUGAT diterima oleh **Sdr. Aris Santoso** ( *Area collection* di Kantor PT. Bank Mega Tbk Cikini ) yang menyatakan bahwa jaminan milik PENGGUGAT telah dilelang; Dengan merasa **kecewa** dan **sedih** secara spontan PARA PENGGUGAT meminta **agar lelang dibatalkan** oleh karena PARA PENGGUGAT siap menyelesaikan yang menjadi kewajibannya. PARA PENGGUGAT merasa sangat marah oleh karena benar-benar telah **di-perdaya oleh PT. Bank Mega Tbk**, sekalipun begitu PARA PENGGUGAT masih dapat mengendalikan diri yaitu tidak melakukan sesuatu yang kira-berada di luar jalur hukum. Namun begitu PARA PENGGUGAT perlu memberi pelajaran kepada PT. Bank Mega Tbk agar masalah yang keji yaitu penipuan dengan proses **pengkondisian** seperti yang terjadi pada PARA PENGGUGAT tidak berulang dialami baik oleh PENGGUGAT sendiri maupun oleh nasabah lainnya yang dari informasi pihak-pihak yang masih PARA PENGGUGAT mengecek kebenarannya. Jika PT. Bank Mega Tbk memberitahu PARA PENGGUGAT bahwa pada pagi tanggal 18 Mei 2015 itu bahwa jaminan milik PENGGUGAT akan dilelang, PARA PENGGUGAT dan Ibu Rosi pasti datang ke Kantor Lelang untuk membatalkannya atau semestinya dengan kedatangan PENGGUGAT ke Kantor PT. Bank Mega Tbk Kantor Cikini kantor tersebut melayani dengan segera PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya dan meminta Kantor Lelang untuk tidak melangsungkan lelangnya karena masalah telah selesai. Perbuatan PT. Bank Mega Tbk Kantor Cikini membiarkan PARA PENGGUGAT menunggu dan tidak dilayani serta tidak diberitahu bahwa pada waktu PARA PENGGUGAT menunggu hingga habis waktu istirahat dan sholat dhuhur Kantor Lelang BUPLN Jakarta ! sedang





melelang jaminan milik PENGGUGAT II tanah dan bangunan SHM no. 168 di Jalan Almunawaroh / Jalan K No 20, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan merupakan perbuatan **melawan hukum dengan sengaja memperdaya / mengecoh / menipu** PARA PENGGUGAT.

- C. Pada tanggal 19 Mei 2015 dikonfrontasi antara pihak PT. Bank Mega Tbk dan pihak PARA PENGGUGAT; dari PT. Bank Mega Tbk hadir Sdr. Festa (di Kantor PT. Bank Mega Tbk Cikini) dan Sdr. **Kemi**; sedangkan dari pihak pihak PENGGUGAT juga hadir Ibu Ratna, Bpk.Sumakmur, PENGGUGAT II. Pada kesempatan tersebut **Sdr. Kemi dengan spontan mengakui** bahwa pada tanggal 15-18 Mei 2015 ia tidak menepati janjinya untuk menyampaikan *print out* pembayaran bulanan pelunasan PARA PENGGUGAT atas kredit kepada PT. Bank Mega Tbk. dan juga mengaku tidak menghubungi lagi Ibu Rosi kembali pada tanggal 15-18 Mei 2015 oleh **karena ia lupa**. Jika benar alasan tersebut yaitu lupa, Sdr. Kemi telah benar-benar melakukan kelalaian yang sangat luar biasa. Jika Sdr. Kemi menyampaikan *print out dimaksud*, Ibu Rosi pasti melakukan pelunasan atas yang disebut sebagai tunggakan oleh karena dananya telah tersedia pada Ibu Rosi. Juga Sdr. Kemi tidak memberitahu Ibu Rosi pada tanggal 15 Mei 2015 ketika terjadi komunikasi pembicaraan melalui HP dan juga SMS antara Ibu Rosi dan Sdr. Kemi; jika Sdr. Kemi pada tanggal 15 Mei 2015 atau pada hari-hari sesudahnya sampai pada tanggal 18 Mei 2015 memberitahu kepada Ibu Rosi bahwa jaminan milik PENGGUGAT II akan dilelang pada tanggal 18 Mei 2015 maka Ibu Rosi dan juga PARA PENGGUGAT pasti datang ke Kantor Lelang BUPLN Jakarta I di Jalan Prapatan 10 untuk meminta lelang dihentikan. Kemudian terbukti bahwa Sdr. Kemi berbohong dengan mengatakan bahwa ia lupa akan janjinya kepada Ibu Rosi, karena dari penjelasan Sdr. Aris Santoso *Area Collection Supervisor* Kantor di PT. Bank Mega Cikini justru yang mengambil keputusan untuk jadi tidaknya lelang atas jaminan milik PENGGUGAT II tanah dan bangunan dimaksud adalah Sdr. Kemi. Jadi dengan sengaja diputuskannya oleh Sdr. Kemi komunikasi antara Sdr. Kemi dengan Ibu Rosi adalah bagian dari rangkaian perbuatan melawan hukum yang sangat menentukan dalam upaya melakukan pelelangan jaminan milik PENGGUGAT II. Alasan Sdr. Kemi lupa bukan sekadar kelalaian karena lupa serta bukan masalah pribadi Sdr. Kemi semata melainkan masalah praktek / perilaku keseluruhan PT. Bank Mega Tbk. keseluruhan yang bernafsu merencanakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan tipu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muslihat agar dapat melelang jaminan milik nasabah yang dalam hal ini milik PENGUGAT II SHM no.168 di Jalan Almunawaroh Mampang Prapatan Jakarta Selatan. Apa pun yang menjadi alasan **Sdr. Kemi** tidak dapat diterima akal sehat oleh karena PT. Bank Mega Tbk bukan hanya ia seorang diri; ia memiliki bawahan atau atasan atau teman sekerja yang dapat menyampaikan **print out** atau informasi kepada Ibu Rosi, sedangkan Ibu Rosi senantiasa menghubungi **Sdr. Kemi** dan siap menunggu **print out** dan informasi dari pihak PT. Bank Mega Tbk. Sekali lagi komunikasi dengan SMS adalah sangat efektif tetapi hal ini tidak dilakukan oleh PT. Bank Mega Tbk dan **pasti diduga kuat dilakukan dengan sengaja sebagai bagian dari rencana PT. Bank Mega Tbk. untuk melelang secara melawan hukum jaminan milik PENGUGAT II** agar PARA PENGUGAT tidak mengetahui bahwa jaminan akan dilelang pada tanggal 18 Mei 2015.

- D. Bahwa PENGUGAT I selaku DEBITUR nyata-nyata beriktikad baik melaksanakan kewajibannya membayar kreditnya setiap bulan selama hampir 3 (tiga) tahun yaitu sejak tanggal 21 Mei 2012 sampai dengan bulan Desember 2014. Pembayaran terakhir adalah 17 Maret 2015. Adapun terhadap sisanya yaitu untuk 3 (tiga) bulan yang katanya merupakan tunggakannya PARA PENGUGAT telah bersedia dan siap membayarnya dengan membawa uang tersebut pada tanggal 18 Mei 2015 tetapi PARA TERGUGAT sengaja menghilangkan kesempatan PARA PENGUGAT untuk melakukan pembayaran tersebut dengan **mengecohnya** disuruh menunggu waktu istirahat dan sholat dhuhur yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari **rekayasa pengkondisian** agar mulus melaksanakan perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT yaitu untuk dengan diam-diam tanpa sepengetahuan PARA PENGUGAT melakukan pelelangan jaminan PARA PENGUGAT dimaksud pada tanggal 18 Mei 2015 sementara PARA PENGUGAT berada di Kantor PT. Bank Mega Tbk Cikini direkayasa menunggu dan tidak dilayani sampai habis waktu istirahat dan waktu sholat dhuhur padahal PARA PENGUGAT datang ke kantor PT. Bank Mega Tbk untuk menyelesaikan sisa kewajibannya sekalipun belum mendapat informasi yang sesungguhnya tentang berapa kewajiban PARA PENGUGAT kepada PT. Bank Tbk, oleh karena PARA PENGUGAT belum menerima **print out** pembayaran pelunasan bulanan kredit kepada PT. Bank Mega Tbk. oleh PARA PENGUGAT. Ibu Rosi siap menyelesaikan kewajiban PARA PENGUGAT tetapi dihambat oleh karena tidak menerima **print out** ter-



sebut **Jatuh tempo Surat Perjanjian Kredit** antara PARA PENGGUGAT dengan PT. Bank Mega Tbk adalah tanggal **21 Mei 2015**, sehingga PARA PENGGUGAT dan PT. Bank Mega Tbk masih terikat oleh perjanjian dan oleh karenanya **PARA PENGGUGAT mempunyai hak** untuk menyelesaikan kewajibannya; dalam hubungan ini PT. Bank Mega Tbk yang memperdaya PARA PENGGUGAT sehingga tidak diberi kesempatan untuk melunasi kewajibannya pada tanggal 18 Mei 2015 sebagaimana diuraikan pada huruf **B** di atas adalah perbuatan melawan hukum atau **waan prestasi** yaitu tidak mematuhi ketentuan *Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118/PK-UKM/LGLR02/12* yang **jatuh temponya tanggal 21 Mei 2015**.

Pelelangan dan prosedurnya dilakukan dengan **sangat tidak wajar** dan / atau **melawan hukum** yaitu :

**a) Tanpa pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT sebagai DEBITUR.**

Sebagaimana dinyatakan dalam PASAL 6 KORESPONDENSI, semua surat menyurat atau pemberitahuan yang perlu dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak yang lain mengenai atau sehubungan dengan *Perjanjian MEGA UKM* ini harus dilakukan **secara langsung** dengan **surat tercatat** atau melalui **ekspedisi facsimile, kawat** atau **telex** ke **alamat PENGGUGAT I selaku DEBITUR Slamet Mega R** ( Slamet Mega Raharja) Jl. Bangka II No. 4. Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; telpon. Hp. 08176081962 atau 0818.0890.3959. PARA TERGUGAT telah melanggar ketentuan tersebut karena PARA TERGUGAT / PT Bank Mega Tbk tidak memberitahukan pelelangan tanah dan bangunan sertifikat SHM no 168 dimaksud kepada DEBITUR sebagaimana ketentuan dalam *pasal 6 Surat Perjanjian Kredit* dimaksud Untuk menutupi **perbuatan melawan hukum** terhadap ketentuan perjanjian tersebut, tanggal 19 Mei 2015 TERGUGAT hanya memberikan Suraf **Perjanjian halaman 1, 2, 4,5** kepada PARA PENGGUGAT, sedang-kan halaman **3** dari *Surat Perjanjian* dimaksud tidak diberikan kepada PARA PENGGUGAT dan PARA PENGGUGAT baru mendapatkannya sesudah dengan secara khusus memintanya, PARA PENGGUGAT baru menerima Suraf **Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118/: PK- UKM/ LGL R02/12** pada tanggal 19 -Mei-2015 yaitu 1 ( satu ) hari sesudah pelelangan jaminan milik PENGGUGAT yakni tanggal 18-Mei -2015. Apa pun dalih / alasan PARA TERGUGAT selama mereka **tidak**



melakukan korespondensi langsung dengan DEBITUR pada alamat dan dengan cara yang disepakati sesuai dengan **Pasal 6 Surat Perjanjian**, misalnya menyampaikan surat di tempat jaminan; PARA TERGUGAT melanggar kesepakatan yang merupakan ketentuan Undang-Undang yang berlaku bagi PARA PENGGUGAT dan PT.Bank Mega Tbk. Pada perkara ini keadaannya lebih tidak beritikad Baik lagi oleh karena dengan perbuatan melawan hukum atau **waan prestasi** demikian PARA TERGUGAT mempunyai maksud agar pelelangan jaminan milik PARA PENGGUGAT dapat dilakukan dengan diam-diam sehingga PARA PENGGUGAT tidak punya kesempatan untuk menghindari dilakukannya lelang. Jika **Sdr. Kemi** menyampaikan informasi melalui pembicaraan HP atau dengan SMS tanggali 5 Mei 2015 atau tanggal 16-17-18 ia tidak dengan sengaja melupakan janjinya bahwa ia akan memberikan informasi kepada Ibu Rosi tentang *print out* dan juga informasi tentang akan dilelangnya jaminan hari Senin tanggal 18 Mei 2015, dan ia selayaknya bertitikad baik memberitahukan kepada Ibu Rosi cukup dengan SMS saja tentang akan dilelangnya jaminan milik PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT dan Ibu Rosi **pasti** datang di Kantor Lelang untuk menghentikan proses lelang tersebut.

Juga baru diketahui akhir-akhir ini oleh PARA PENGGUGAT yakni setelah lelang tanggal 18 Mei 2015 bahwa PARA TERGUGAT (PT Bank Mega Tbk) telah melelang tanah dan bangunan SHM 168 milik PENGGUGAT II sekurang-kurangnya 2 (dua) kali tanpa pemberitahuan kepada DEBITUR sehingga perbuatan melawan hukum yaitu terhadap *Pasal 6 Surat Perjanjian* oleh PT.Bank Mega Tbk telah dilakukannya sekurang-kurangnya 2(dua) kali atau sekurang-kurangnya 2 (dua) kali **waan prestasi**.

Pada tanggal 20 Mei 2015 diselenggarakan kembali pertemuan antara PT. Bank Mega Tbk dan PARA PENGGUGAT, yang pada waktu itu Bapak Slamet Mega Rahardja selaku **DEBITUR** menegaskan bahwa benar PT. Bank Mega Tbk telah melakukan perbuatan melawan hukum atau **waan prestasi** yaitu melanggar *pasal 6 Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118 /PK-UKM/ LGL R02/12* yaitu ketentuan tentang korespondensi yang wajib dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT kepada DEBITUR. Bapak Slamet Mega Rahardja. pada pertemuan tersebut menyatakan bahwa ia belum pernah menerima informasi mengenai akan dilaksanakannya lelang tanggal 18 Mei 2015 maupun yang sebelumnya. Pada pertemuan dimaksud hadir **Sdr. Festa** dari PT. Bank Mega Tbk dan dari pihak PENGGUGAT hadir PENGGUGAT II, Bapak Prigel M. Mahandry, Bapak Dafi, Bapak





Suma'mur dan PENGGUGAT I serta Ibu Rosi. Pada pertemuan dimaksud PARA PENGGUGAT meminta agar lelang jaminan milik PARA PENGGUGAT yang dilaksanakan tanggal 18 Mei 2015 yang didasari perbuatan melawan hukum yaitu antara lain tipu muslihat pengkondisian yang direkayasa memperdaya PARA PENGGUGAT untuk tidak diberi kesempatan menyelesaikan kewajibannya tanggal 18 Mei 2015 dan lelang dilakukan dengan diam-diam dengan tidak melaksanakan ketentuan **Surat Perjanjian** masa waktu perjanjian tsb yang berakhir tanggal 21 Mei 2015 serta hal lainnya yang melawan hukum untuk dibatalkan.

- b). Tidak ada pemberitahuan dari Kantor Lelang kepada pihak PARA PENGGUGAT. Pada tanggal 22 Mei 2015 PARA PENGGUGAT berkunjung ke kantor BUPLN. Jakarta I di Jalan Prapatan 10 (Daerah Kwitang) selaku eksekutor lelang tanah dan bangunan SHM no 168 milik PENGGUGAT II atas permintaan PT Bank Mega Tbk. (PARA TERGUGAT). PARA PENGGUGAT bermaksud menanyakan proses dan hasil lelang atas tanah dan bangunan SHM no 168 milik PARA PENGGUGAT, ternyata Seksi Pelaksanaan Lelang Kantor dimaksud sangat tertutup, pejabatnya tidak dapat ditemui, sehingga pembicaraan singkat kurang dari 2 (dua) menit hanya dapat dilakukan oleh PENGGUGAT dengan pihak Kantor Lelang BUPLN Jakarta I di Jalan Prapatan 10 (Daerah Kwitang) dan menyatakan tidak dibenarkan berhubungan dengan pihak pemilik tanah dan bangunan serta hanya berhubungan dengan pihak penjual yaitu PT. Bank Mega Tbk. Fakta ini sangat menguatkan dugaan serta perkiraan PARA PENGGUGAT bahwa untuk melakukan pelelangan atas aset PARA PENGGUGAT terjadi permainan / kerjasama / persekongkolan antara kantor lelang dengan PT. Bank Mega Tbk yang pada tempatnya menjadikan Kantor BUPLN Jakarta I sebagai TERGUGAT IV. Jika suatu lelang adalah bersih, benar dan jujur pasti informasi tentang proses dan hasil lelang bersifat transparan; lebih - lebih yang meminta informasi adalah pemilik dari barang yang dilelang, sekalipun PT. Bank Mega Tbk memegang Sertifikat tanah dan bangunan milik PENGGUGAT PT. Bank Mega Tbk **bukan** pemilik tanah tersebut; pemilik tanah dan bangunan SHM 168 adalah PENGGUGAT II. Jadi Kantor Lelang BUPLN Jakarta I Jalan Prapatan no 10 telah berbuat melawan hukum dengan sengaja **menggelapkan** informasi tentang lelang barang milik PENGGUGAT II. Dari pengumpulan informasi dari pihak-pihak yang mungkin mengetahui proses pelelangan dimaksud, diperoleh berita bahwa eksekutor lelang tanah dan bangunan SHM no 168 di Jalan Almunawaroh,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mampang Prapatan, Jakarta Selatan adalah seseorang karyawan dari Kantor Lelang BUPLN Jakarta I yang bernama **Henry Gunawan**, ia karyawan Kantor Lelang BUPLN Jakarta I dengan alamat kantornya di Jalan Prapatan 10 ( Daerah Kwitang), Jakarta Pusat. Bahwa seharusnya pemenuhan syarat lelang obyek tanah dan bangunan tersebut juga diisyaratkan oleh kantor lelang untuk memberitahukan / memberi peringatan kepada PARA PENGGUGAT / DEBITUR akan dilaksanakan lelang pada obyek tanah termaksud..

**c). PARA PENGGUGAT tidak diberi kesempatan untuk menjual sendiri;**

PT. Bank Mega Tbk tidak mengikuti apa yang baik dari cara kerja Bank-Bank Negara yang apabila melelang agunan para nasabahnya, kepada para nasabah diberikan kesempatan untuk terlebih dahulu menjualnya sendiri. PARA PENGGUGAT merasa bahwa PT.Bank Mega Tbk sangat **asosial dan tidak manusiawi** yaitu mengambil harta kekayaan yang merupakan modal usaha dari perusahaan kecil golongan ekonomi lemah dan mengalihkannya kepada pihak lain yaitu pemenang lelang dengan **alasan** yang **sangat tidak masuk akal** seperti **lalai yaitu lupa janji** sebagaimana diakui oleh **Sdr. Kemi** di hadapan **Sdr. Festa** atau **jumlah kewajiban yang relatif terlalu kecil dibanding nilai jaminan**; dalam perkara ini keadaannya lebih tidak beritikad baik lagi oleh karena perbuatan hukum PT. Bank Mega Tbk sungguh menunjukkan rangkaian tipumuslihat dari upaya pengkondisian terhadap PARA PENGGUGAT agar jaminan milik PENGGUGAT II dapat dilelangnya dengan akibat kerugian yang sangat luar biasa besar bagi PARA PENGGUGAT..Apakah PT.Bank Mega Tbk tidak memperhatikan tentang program pembinaan Usaha Kecil dan Menengah Pemerintah dan apakah PT. Bank Mega Tbk ikut dalam program pembinaan usaha kecil dan menengah tersebut atau hanya sekadar menunjukkan kepada orang bahwa ia mempunyai program UKM tetapi prakteknya lain sama sekali yaitu menelantarkan usaha - usaha kecil dan menengah tersebut seperti antara lain dengan melawan hukum mengkondisikan agar tanah dan jaminan SHM no168 milik PARA PENGGUGAT direkayasa agar dilelang.

Bahwa eksekusi lelang tidak didasarkan kepada domisili PARA PENGGUGAT, kedudukan hukum yang dipilih para pihak, lokasi obyek tanah, dengan pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dimaksud di wilayah hukum yang berbeda tanpa adanya penetapan dari Pengadilan di wilayah hukum obyek tanah tersebut,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d). Sangat tidak berimbang antara sisa kredit yang menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT yaitu hanya Rp. 88 juta saja terhadap nilai jaminan dengan nilai Rp. 9,000,000.000. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya sangatlah tidak wajar untuk melelang tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT dengan nilai lebih dari **100** kali terhadap tunggakan atau tunggakan yang kurang dari seperseratus-tuskalnya dari nilai jaminan; kebijakan demikian hanya dilakukan oleh adanya dasar maksud / motivasi lain dari pihak PT. Bank Mega Tbk yaitu memperoleh keuntungan besar dari dilaksanakannya pelelangan tersebut Keuntungan demikian dinikmati oleh pihak pemenang lelang yang dapat saja berbagi dengan pihak lain di luar pemenang lelang, bahkan mungkin dengan pihak PT. Bank Mega Tbk. itu sendiri, sedangkan pihak pemenang lelang adalah **1 (satu) dari 2 (dua) peserta lelang.. Ketidakwajaran** perbandingan antara nilai yang menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT dan nilai jaminan tanah dan bangunan SHM 168 Milik PENGGUGAT **II** menyebabkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT; PARA TERGUGAT sengaja merencanakan dengan iktikad tidak baik dan melawan hukum melelang tanah dan bangunan SHM no 168 milik PENGGUGAT **II**.
- e). Tidak ada pemasangan tanda (*banner*) di tempat jaminan yang menyatakan bahwa jaminan tersebut berada dalam pengawasan bank khususnya untuk hari-hari akan dilelang tanggal 18-Mei-2015. Proses pelelangan dilakukan dengan diam-diam agar PARA PENGGUGAT tidak mengetahui dan tidak menyadari bahwa tanah dan bangunan SHM no 168 sedang dalam proses akan dilelang. Pada perkara ini tidak adanya pemasangan *banner* patut ditafsirkan sebagai mata rantai upaya agar PT. Bank Mega Tbk. dapat dengan diam - diam melelang tanah dan bangunan dimaksud.Jadi tanpa pemasangan *banner* merupakan salah satu mata rantai upaya dari pengkondisian oleh PT. Bank Mega Tbk. agar ia dapat melelang aset milik PENGGUGAT **II** dengan secara diam-diam tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT selaku **DEBITUR.**
- f). Peserta lelang **hanya 2 (dua)** orang saja. Dari pertemuan dengan pihak PT.Bank Mega Tbk, PARA PENGGUGAT memperoleh informasi lisan bahwa lelang tanah dan bangunan SHM no 168 milik PENGGUGAT hanya diikuti oleh 2(dua) orang peserta.Menurut berita, sebelumnya telah 2(dua) kali dilakukan lelang dan akhirnya 1(satu) dari **2 (dua)** peserta lelang memenangkan lelang dengan nilai Rp.1,6 milyar. PARA PENGGUGAT menilai bahwa lelang ini adalah lelang yang diatur baik pemenangnya dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga nilai hasil lelangnya. Yang melakukan pengaturan lelang demikian adalah PARA TERGUGAT yaitu PT Bank Mega Tbk dan Kantor Lelang BUPLN Jakarta I bersama-sama. dengan pemenang lelang. Jadi lelang ini **merupakan lelang abal-abal yang dilaksanakan dengan perbuatan melawan hukum.**

- g). Nilai hasil penjualan lelang **Rp. 1,6 milyar sangat tidak wajar** terhadap nilai jaminan yang pada waktu itu sebesar Rp. 9,0 milyar. Nilai harga tanah dan bangunan menurut NJOP atas dasar perhitungan PBB Rp. 4,545 milyar.. Menurut harga umum yang wajar tanah dan bangunan dengan luas 511 M<sup>2</sup> (lima ratus sebelas meter persegi) serendah-rendahnya Rp. 9,0 milyar. Nilai harga lelang sebesar Rp. 1,6 milyar sangatlah terlalu rendah. Harga tersebut adalah harga yang direayasa agar pihak pemenang lelang mendapat keuntungan yang sangat besar jika mereka menjual kembali tanah dan bangunan hasil lelang yaitu tanah dan bangunan SHM 168 di Jalan Al Munawaroh Mampang Prapatan milik PENGGUGAT II yang di-jaminkan kepada PT. Bank Mega Tbk..

Bahwa pelelangan atas aset obyek tanah tersebut semena-mena jauh dari rasa keadilan dari landasan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 seenaknya tidak sesuai dengan harga pasar pada umumnya; tidak mendukung upaya ekonomi kerakyatan dalam menyelesaikan masalah kredit; bahkan praktek lelang demikian didukung oleh para pemain mafia tanah sebagai kaki tangan bank..

- h). Atas dasar hasil lelang Rp. 1,6 milyar sedangkan harga yang sebenarnya menurut NJOP perhitungan harga Pemerintah adalah Rp. 4, 5 milyar, sedsngkan sebenarnya lelang tidak perlu dilakukan jika tidak direayasa oleh PT. Bank Mega Tbk yaitu pada tanggal 18 Mei 2015 PARA TERGUGAT/ PT. Bank Mega Tbk **dengan sengaja mengkondisikan** sehingga PARA PENGGUGAT kehilangan haknya yaitu kesempatan bagi PARA PENGUGAT untuk menyelesaikan / melunasi apa yang disebutkan tunggakan hanya sebesar Rp.88 juta saja, maka perbedaan harga yang wajar pada saat ini yang terus berkembang naik nilainya yaitu harga tanah tersebut Rp. 9,0 milyar. Maka perbedaan harga yang wajar adalah Rp. 9,0 milyar - Rp. 1,6 milyar =Rp.7,4 milyar merupakan tanggung jawab PT. Bank Mega Tbk dan PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT.Peme-nang lelang ikut bertanggung jawab oleh karena lelang pada tanggal 18 Mei 2015 sangat patut diduga atau menurut



akal sehat merupakan lelang yang telah diatur siapa pesertanya dan pemenangnya serta berapa nilai harga lelangnya.

Bahwa NJOP perhitungan harga Pemerintah hanyalah sebuah dasar hukum pengenaan pajak, yang bukan merupakan gambaran nyata harga nilai obyek tanah tersebut. Untuk membuat harga limits ( harga minimal ) yang harus dicapai dalam sebuah pelaksanaan lelang.

Bahwa sudah terjadi perbuatan melawan hukum terhadap nilai obyek tersebut yang tidak memperhatikan / mempertimbangkan : a). Lokasi obyek tanah yang dilelang; b). Peruntukan, c). Sarana yang tersedia., d). Kondisi tanah dan bangunan, dan e). Harga pasar pada umumnya setempat secara komersil, appraisal dari kantor appraisal.

i). Dengan memperhatikan perbuatan hukum PT. Bank Mega Tbk. yang secara sistematis melawan hukum sebagai upaya yang mengkondisikan agar PT. Bank Mega Tbk. melelang jaminan milik PENGGUGAT yaitu tanah dan bangunan di atasnya yaitu SHM no 168 di Jalan Almunawaroh adalah sebagai berikut ini:

1). Pada tanggal 21 Mei 2012 yaitu hari penandatanganan **Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor :118/ PK-UKM/LGLR02/12** PARA PENGGUGAT tidak memperoleh **Surat Perjanjian** dimaksud; PARA PENGGUGAT baru mendapat **Surat Perjanjian** dimaksud 3 (tiga) tahun kemudian yaitu tanggal 19 Mei 2015. Apabila PT. Bank Mega beriktikad baik pada tempatnya PT. Bank Mega Tbk. berupaya agar PENGGUGAT sejak awal mempunyai **Surat Perjanjian**. Dengan dilakukannya lelang yang didasari perbuatan melawan hukum atas jaminan milik PENGGUGAT II, PARA PENGGUGAT mempunyai dugaan kuat bahwa PT. Bank Mega Tbk. sengaja tidak memberikan **Surat Perjanjian Kredit** antara PENGGUGAT dengan PT. Bank Mega Tbk. agar ia dapat melelang jaminan milik PENGGUGAT II yaitu tanah dan bangunan di Jaian Almunawaroh melalui prosedur di luar ketentuan **Surat Perjanjian**. yang masa berakhir **Surat Perjanjian** tertanggal **21 Mei 2015**.

2). Waktu PARA PENGGUGAT memperoleh **Surat Perjanjian Kredit** antara PARA PENGGUGAT dan PT. Bank Mega Tbk. ternyata halaman 3 yang memuat kesepakatan mewajibkan PT. Bank Mega Tbk agar **korespondensi** dilakukan **langsung** kepada **DEBITUR TERGUGAT I Slamet Mega Rahardja** dengan alamat Jalan Bangka II no 4 dihilangkan dari **Surat Perjanjian** sehingga PARA PENGGUGAT



mendapatkannya dengan datang ke Kantor Cikini PT. Bank Mega Tbk untuk secara khusus meminta halaman 3. tersebut. Ternyata pada halaman 3 termak-tub ketentuan kesepakatan yang mewajibkan korespondensi langsung antara PT. Bank Mega Tbk dengan PENGGUGAT yaitu kepada PENGGUGAT I selaku **DEBITUR** alamat yang ditetapkan yaitu Jalan Bangka II No. 4, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Perbuatan hukum PT. Bank Mega Tbk tidak memberikan halaman 3 **Surat Perjanjian Kredit** kepada PARA PENGGUGAT pasti bukan kelalaian melainkan kesengajaan agar dapat menutupi perbuatannya yang melawan hukum yaitu melakukan pelelangan secara tidak wajar yang dilakukan dengan diam-diam tidak memenuhi ketentuan kesepakatan antara lain **pasal 6** tentang **korespondensi secara langsung** yang wajib dilakukannya sebagaimana dinyatakan dalam **Surat Perjanjian** antara PARA PENGGUGAT dengan PT. Bank Mega Tbk.

- 3). Dengan tidak adanya **Surat Perjanjian Kredit** pada PARA PENGGUGAT selama 3(tiga) tahun, maka PT. Bank Mega Tbk **sengaja mengkon-disikan** agar PARA PENGGUGAT tidak menyadari atau lupa bahwa perjanjian kredit **jatuh tempo** pada **tanggal 21 Mei 2015** dan oleh karenanya PARA TERGUGAT melelang jaminan milik PENGGUGAT II pada tanggal 18 Mei 2015 yaitu tanggal **sebelum jatuh tempo** perjanjian; padahal. PARA PENGGUGAT **masih mempunyai ikatan hukum** dengan PT. Bank Mega Tbk sampai dengan tanggal 21 Mei 2015 untuk menyelesaikan jika terdapat masalah kredit dengan PT. Bank Mega Tbk.
- 4). Jatuh tempo **Surat Perjanjian** antara PARA PENGGUGAT dengan PT. Bank Mega Tbk adalah tanggal 21 Mei 2015; dengan demikian pada tanggal 18 Mei 2015 antara PARA PENGGUGAT dan PT. Bank Mega Tbk masih diikat oleh ketentuan yang berlaku dalam **Surat Perjanjian** PARA PENGGUGAT wajib dilayani oleh PT. Bank Mega Tbk sebagai kreditur yaitu menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya, selain itu PARA PENGGUGAT berhak mendapat informasi bahwa jaminan milik PENGGUGAT akan / sedang dilelang pada waktu PARA PENGGUGAT datang di Kantor Cikini PT. Bank Mega Tbk. pagi hari tanggal 18 Mei 2015. Fakta hukum dengan jelas menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT diminta menunggu hingga habis waktu istirahat dan sholat dhuhur padahal Kantor Lelang BUPLN





Jakarta I atas permintaan PT. Bank Mega Tbk. dengan diam-diam tanpa sepengetahuan PARA PENGUGAT selaku debitur menyelenggarakan lelang atas jaminan milik PENGUGAT II. Perbuatan PT. Bank Mega Tbk. tersebut jelas melawan hukum yaitu ketentuan kesepakatan yang wajib ditaatinya yakni ketentuan *Pasal 6 dalam Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118/PK-UKM/LGL RO2012* yang jatuh temponya tanggal 21 Mei 2015 dan. tidak mematuhi adanya ikatan hukum antara kreditur dan debitur sebagaimana diikat oleh ketentuan kesepakatan dalam *Surat Perjanjian Kredit* yang pada tanggal 18 Mei 2015 belum jatuh tempo sehingga patut mendapat pelayanan sebagai **DEBITUR** yang terhormat dengan segala haknya dalam perikatan hubungan antara kreditur dan debitur PT. Bank Mega Tbk tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya kreditur berbuat kepada debiturnya yaitu memberikan informasi yang benar misalnya tentang jaminan milik PENGUGAT II yang sedang dalam proses lelang atau menanyakan apakah **DEBITUR** akan melunasi tunggakannya atau lainnya yang benar.

- 5). *Pasal 4 Surat Perjanjian Kredit* berjudul **Persetujuan tunduk pada syarat dan ketentuan umum mega usaha kecil menengah (SKU UKM)**. Rincian syarat dan ketentuan umum demikian tidak pernah diperlihatkan atau pun dijelaskan oleh PT. Bank Mega Tbk. kepada PARA PENGUGAT. Dalam pasal 4 tersebut juga ditegaskan bahwa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum tersebut tertuang dalam Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah serta dinyatakan bahwa lampiran mana merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Mega UKM. Fakta hukumnya *Surat Perjanjian Kredit* antara PARA PENGUGAT dengan PT. Bank Mega Tbk. tidak ada lampiran tentang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dimaksud. Dengan dikaitkan kepada fakta hukum yang diuraikan mengenai pengkondisian PT. Bank Mega Tbk agar dapat melelang dengan melawan hukum yaitu tidak memenuhi ketentuan, maka dengan tidak memberitahukan syarat dan ketentuan umum tersebut serta tidak melampirkan syarat dan ketentuan umum pada *Surat Perjanjian* merupakan salah satu upaya yang sengaja dilakukan PT. Bank Mega Tbk untuk membuat PARA PENGUGAT tidak mengetahui syarat dan ketentuan umum dimaksud sehingga lengah dan memudahkan bagi PT. Bank Mega Tbk. untuk melakukan pelelangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap jaminan milik nasabah yang dalam hal ini tanah dan bangunan SHM no. 168 di Jalan Almunawaroh / Jl. K No. 20, Mampang Prapatan milik PENGGUGAT II..

Dengan tidak beriktikad baik TERGUGAT II tidak member kesempatan kepada DEBITUR sehingga DEBITUR dapat mengajukan penju- alan sendiri atas obyek tanah tersebut menurut Pasal 11 huruf g dan Pasal 20 ayat 2 ( Undang-Undang Hak Tanggungan ).

- 6). Dengan uraian pada butir 1) sampai dengan 5) sangat mudah dipahami bahwa perbuatan hukum **Sdr. Kemi** (yang mengakui bahwa **ia lupa** akan janjinya untuk menyampaikan *print out* dan juga lupa untuk menghubungi Ibu Rosi) setelah berbicara dengan Ibu Rosi yang atas permintaan PENGGUGAT II untuk segera menyelesaikan apa yang menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk) merupakan salah satu perbuatan melawan hukum PT. Bank Mega Tbk untuk mengkondisikan agar PARA PENGGUGAT tidak mendapat ke- sempatan / jalan untuk melunasi tunggaknya dan terbukti bahwa maksud PT. Bank Mega Tbk. untuk melelang jaminan milik PENGGUGAT II dilaksanakan pada tanggal 18 Mei 2015 tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT.
- 7). Pada pertemuan tanggal 19 dan 20 Mei 2015 pihak PT.Bank Mega Tbk antara lain diwakili oleh **Sdr. Festa / Area Collection** PT. Bank Mega Tbk dan hadir pihak PENGGUGAT; pihak PENGGUGAT tetap meminta agar lelang dibatalkan, oleh karena PARA PENGGUGAT yakin bahwa PT. Bank Mega Tbk. telah melelang tanah dan bangunan yang dija- jaminkan kepada Bank Mega Tbk telah dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum sehingg **dengsn sendirinya lelang batal demi hukum,**

PARA PENGGUGAT lebih merasakan aroma permainan pelelangan yang tujuannya tidak lain adalah mengambil keuntungan dari perbedaan nilai harga lelang yang rendah terhadap nilai harga pasar komersial barang yang dilelang. Cara mengambil keuntungan secara demikian bukan bisnis yang sehat dan bermartabat melainkan bisnis kotor yang dasarnya adalah penipuan yang **sangat tidak bermoral** lebih-lebih penipuan tersebut di-bungkus dengan seolah- olah berbuat amal memberikan **fasilitas kepada usaha kecil dan menengah**,tetapi sesungguhnya **mematikan Usaha Kecil Menengah tersebut.**



- 8). Dengan perbuatan melawan hukum PT. Bank Mega Tbk sebagaimana diuraikan pada angka 1) sampai dengan 7) halaman 19-23 PARA PENGGUGAT benar-benar menderita kerugian yang sangat besar yaitu nilai harga **pasar** komersial tanah dan bangunan SHMno168 di Jalan Almunawaroh/ Jalan K **No.** 20 milik PENGGUGAT **II** beserta nilai kerugian immateriil yaitu upaya agar lelang atas tanah dan bangunan dimaksud dibatalkan serta pencemaran nama baik yang dialami, oleh PARA PENGGUGAT.

## II. KESIMPULAN

Bahwa dari uraian sebagaimana dikemukakan di atas dengan sangat jelas dan secara mudah sekali disimpulkan bahwa PT. Bank Mega Tbk dan kantor lelang BUPLN Jakarta I di Jalan Prapatan no 10 telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu serangkaian upaya pengkondisian pelelangan jaminan milik PENGGUGAT **II** berupa tanah dan bangunan SHM no 168 di Jalan Almunawaroh / Jl. K No 20 yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT. Pengkondisian yang merupakan perbuatan melawan hukum PT. Bank Mega Tbk.

- i). PT. Bank Mega Tbk tidak memberikan *Surat Perjanjian Kredit* antara PARA PENGGUGAT dengan PT. Bank Mega Tbk. pada waktu penandatanganan *Surat Perjanjian Kredit* tanggal 21 Mei 2012; PARA PENGGUGAT baru memperoleh *Surat Perjanjian Kredit* pada tanggal 20 Mei-2015. Tanpa memegang *Surat Perjanjian* PARA PENGGUGAT tidak menyadari serta kurang waspada akan perbuatan yang akan dilakukan oleh PT. Bank Mega Tbk yang kemudian dengan sengaja meng-kondisikan perbuatan melawan hukum yaitu melelang jaminan milik PENGGUGAT **II** berupa tanah dan bangunan SHM no 168 di Jalan Almunawaroh, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- ii). PT. Bank Mega Tbk. dengan sengaja tidak menjelaskan syarat dan ketentuan umum mengenai mega usaha kecil dan menengah dan tidak melampirkannya dalam *Surat Perjanjian* menurut semestinya dilakukan oleh PT. Bank Mega Tbk sebagaimana ditegaskan dalam pasal 4 *Surat Perjanjian*; dengan demikian PARA PENGGUGAT dikondisikan sedemikian agar **tidak mengetahui** dan **tidak mengerti** apa yang disebut syarat dan ketentuan tersebut. Sampai dengan waktu ini yaitu lebih dari 3 (tiga) tahun sejak ditandatanganinya *Surat Perjanjian Kredit* tanggal 21 Mei 2012 PARA PENGGUGAT tidak tahu, tidak mengerti dan tidak memahami apa yang



disebut syarat dan ketentuan umum mengenai mega usaha kecil dan menengah tersebut..

- iii). PT. Bank Mega Tbk tidak pernah memberi *print out* pembayaran bulanan kepada PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT tidak tahu persis berapa tunggaknya, sedangkan kondisi tunggakan yang bagaimana sehingga dapat dijadikan dasar bagi PT. Bank Mega Tbk melakukan pelelangan. PARA PENGGUGAT tidak pernah diberi-tahu mengenai ketentuan pelelangan jaminan tersebut. PARA PENGGUGAT dengan sengaja dikondisikan untuk **tidak mengetahui, tidak mengerti** serta **tidak memahami** keadaan yang menjadi dasar PT. Bank Mega Tbk. mempunyai kewenangan untuk melelang jaminan milik PENGGUGAT II yaitu tanah dan bangunan SHM no 168 di Jalan Almunawaroh Mampang Prapatan.
- iv). PT. Bank Mega Tbk. telah 2(dua) kali melakukan pelelangan terhadap jaminan tanah dan bangunan di Jalan Almunawaroh milik PENGGUGAT II dengan cara melawan hukum yaitu tidak memberitahu PARA PENGGUGAT selaku DEBITUR sebagaimana ketentuan kesepakatan dalam pasal 6 **Surat Perjanjian** yaitu **korespondensi langsung** dengan **alamat** Slamet Mega Rahardja, Jalan Bangka II No. 4, RT. 004, RW 009, Pel Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan; HP 08176081962; 0818 082903959.
- v). PT. Bank Mega Tbk tidak memberitahu PARA PENGGUGAT akan melelang jaminan PARA PENGGUGAT tanah dan bangunan SHM no168 di Jalan Almunawaroh milik PENGGUGAT II pada tanggal 18 Mei 2015; perbuatan tersebut juga melawan hukum karena tidak memberitahu PARA PENGGUGAT sebagaimana ketentuan kesepakatan korespondensi *Pasal 6 Surat Perjanjian*. PENGGUGAT datang di Kantor PT.Bank Mega Tbk pada tanggal 18 Mei 2015 dengan tidak mengetahui bahwa pada hari itu tanah dan bangunan jaminan SHM no 168 milik PENGGUGAT II sedang dilelang; PENGGUGAT II baru mengetahui bahwa jaminan dimaksud telah dilelang pada jam 2.30 yaitu dari pernyataan **Sdr. Aris Santoso** dan terhadap pernyataan tersebut PARA PENGGUGAT langsung **protes berkeberatan** dan **meminta agar lelang dibatalkan**.
- vi). Pada tanggal 15 Mei 2015 Ibu Rosi yang diminta oleh PENGGUGAT II untuk segera menyelesaikan kewajiban PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. berkomunikasi dengan **Sdr. Kemi, Area Collection** PT. Bank Mega Tbk Ciokini.; dalam komunikasi tersebut Ibu Rosi meminta **print out** yaitu pembayaran pelunasan bulanan PARA PENGGUGAT kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Bank Mega Tbk .agar tahu persis berapa tunggakan yang menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT. Uang untuk melunasi tunggakan sudah tersedia, tetapi berapa jumlahnya tidak diketahui. **Bapak Kemi** berjanji akan menyampaikan **print out** tersebut kepada Ibu Rosi, tetapi nyatanya ia menghilang tidak memenuhi janjinya dengan alasan ia lupa. PARA PENGGUGAT tidak dapat menerima alasan tersebut dan berpendapat bahwa menghilangnya kontak dengan **Bapak Kemi** adalah bagian tak-terpisahkan dari mata rantai upaya pengkondisian P T. Bank Mega Tbk. agar pelelangan jaminan tanah dan bangunan SHM no168 milik PENGGUGAT II dapat direalisasikan oleh PT. Bank Mega Tbk. pada tanggal 18 Mei 2015. Peristiwa penting yang terjadi pada tanggal 18 Mei 2015, yaitu hari dilaksanakannya lelang atas **jaminan** milik PENGGUGAT II tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT adalah peristiwa - peristiwa sebagai berikut:

- a). PT. Bank Mega Tbk tidak memberikan kepada PARA PENGGUGAT *print-out* pembayaran bulanan PARA PENGGUGAT kepada PT.Bank Mega Tbk; sekalipun pada saat-saat terakhir untuk membayar tunggakan PT. Bank Mega Tbk tidak memberikan **print out** tersebut kepada PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT tidak tahu pasti berapa besar tunggakannya. PT. Bank Mega Tbk sengaja tidak memberikan **print out** dimaksud agar PARA PENGGUGAT tidak datang melunasi kewajibannya sehingga PT. Bank Mega Tbk mempunyai alasan pembenaran bagi PT. Bank Mega Tbk untuk melelang jaminan milik PENGGUGAT II. Jika **print out** diberikan oleh PT.Bank Mega Tbk kepada PARA PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT pasti datang ke Kantor Tende PT. Bank Mega Tbk dan pasti pula tunggakan segera dilunasi. Jika demikian halnya maka PT. Bank Mega Tbk. tidak memiliki alasan untuk melelang jaminan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT II serta hilanglah kesempatan emas untuk meraih keuntungan atas perbedaan nilai harga tanah komersial dengan nilai harga atas dasar lelang. Pada tanggal 20 Mei 2015 **print out** diminta oleh PARA PENGGUGAT di Kantor Pusat PT.Bank Mega Tbk Jalan Tende Jakarta Selatan.
- b). Tunggakan pada tahun 2015 bukan 5 (lima) bulan, melainkan 3 (tiga) bulan saja oleh karena untuk bulan Mei 2015 dalam **print-out** masih belum lewat waktu yaitu jatuh tempo untuk bulan **Mei 2015** adalah tanggal **21 - Mei -2015**. Fakta hukum ini ada maksudnya yaitu sebagai





dasar atau alasan bahwa PARA PENGGUGAT telah menunggak 5 (lima) bulan sehingga jaminannya yaitu tanah dan bangunan SHM no **168** di Jalan Almunawaroh, Mampang Prapatan harus dilelang. Hal ini juga jadi bukti upaya PT. Bank Mega Tbk dengan iktikad tidak baik yaitu rencana PT Bank Mega Tbk melakukan mata rantai pengkondisian untuk melelang jaminan milik PENGGUGAT II. .

- c). **Sdr. Kemi** karyawan PT, Bank Mega Tbk dengan alasan lupa tidak memberitahu **print-out** pelunasan pembayaran bulanan PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega pada hari-hari sebelum atau pada hari tanggal 18 Mei 2015; dengan alasan lupa tapi sebenarnya dengan sepenuh kesadaran dan kesengajaan dengan tujuan agar PARA PENGGUGAT tidak memiliki data tentang tunggaknya sehingga tidak melunasinya dengan konsekuensi cukup alasan untuk melelang tanah dan jaminan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT II. Demikian pula halnya kesengajaan **Sdr. Kemi** yaitu tidak memberi informasi kepada **Ibu Rosi** waktu berkomunikasi dengan **Ibu Rosi** pada tanggal 15 Mei 2015 atau beberapa hari sesudahnya menjelang tanggal 15 Mei 2015 memiliki dasar niat yang sama yaitu agar PARA PENGGUGAT tidak tahu bahwa tanggal 15 Mei 2015 jaminan milik PENGGUGAT akan dilelang. Adalah suatu ironi bahwa keputusan untuk melelang jaminan milik PENGGUGAT II tersebut adalah **Sdr Kemi** sendiri; maka dari itu timbul dugaan kuat bahwa otak dari pelelangan jaminan milik PENGGUGAT II adalah **Sdr. Kemi**, tetapi ia hanya merupakan pelaksana dari kebijakan Direksi dan manajemen PT. Bank Mega Tbk keseluruhan.

Terputusnya komunikasi dengan **Sdr. Kemi** menyebabkan PARA PENGGUGAT adanya sesuatu yang tidak beres di PT Bank Mega Tbk sehingga diambil keputusan untuk mendatangi Kantor PT.Bank Mega Tbk Cikini untuk mendapat informasi tentang **print out** serta sekaligus menyelesaikan **apa** yang menjadi kewajiban PARA PENGGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. Ketika PARA PENGGUGAT berangkat dan masih dalam perjalanan serta waktu sampai di Kantor PT. Bank Mega Cikini PARA PENGGUGAT tidak tahu bahwa pada hari itu BUPLN Jakarta I (di Jalan Prapatan 10) Ptas permintaan PT Bank Mega Tbk Cikini sedang melelang jaminan milik PENGGUGAT II. Sebagai nasabah secara wajar PARA PENGGUGAT yang datang langsung ke Kantor PT. Bank Mega Cikini segera dilayani dan ditanya maksud



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedatangannya yang mestinya pegawai Bank di kantor itu mengetahui masalah pinjaman PARA PENGUGAT kepada PT. Bank Mega Tbk. Se-benarnya kedatangan PARA PENGUGAT ke Kantor PT. Bank Mega Cikini membawa dana untuk menyelesaikan kewajibannya kepada PT. Bank Mega Tbk, dengan kedatangan PARA PENGUGAT PT. Bank Mega Tbk TERGUGAT mestinya menghentikan proses pelelangan, namun nyatanya PARA TERGUGAT justru membiarkan proses lelang berjalan terus yang mengindikasikan **betapa fidak-baiknya iktikad / perbuatan** PT. Bank Mega Tbk.

- d). PT Bank Mega / PARA TERGUGAT lalai mematuhi ketentuan **korespondensi** antara PT Bank Mega (PARA TERGUGAT) dengan para **DEBITUR** ( PARA PENGUGAT) sebagaimana disepakati dalam **Pasal 6 Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118 / PK-UKM / LGL R02/12**. PARA TERGUGAT lalai bahkan melanggar kesepakatan bahwa **korespondensi** kepada **DEBITUR** wajib dilakukan **secara langsung** kepada Bpk Slamet Mega Rahardja dengan alamat Jl. Bangka II No. 4, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009 .Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; Telp. Hp. 0817608 962 atau 0818.0890.3959. Kelalaian ini bersifat **melanggar hukum** oleh karena melanggar **Pasal 6 Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118 / PK-UKM /LGLR02/12** yang merupakan **Undang-Undang** yang wajib dipatuhi oleh para pihak yaitu PT. Bank Mega ( PARA TERGUGAT) dan **DEBITUR** (PARA PENGUGAT).
- e). PARA TERGUGAT sengaja tidak melayani PARA PENGUGAT yang sengaja datang di Kantor Bank Mega Cikini pada tanggal 18 Mei 2015 dengan maksud membayar kewajibannya, tetapi dibiarkan menunggu sampai selesai makan siang dan sholat dhuhur, sehingga PARA PENGUGAT dihilangkan kesempatannya untuk membayar tunggaknya, sedangkan **PARA TERGUGAT asyik melaksanakan pelelangan** jaminan tanah dan bangunan SHM 168 milik PENGUGAT II.
- f). PT.Bank MegaTbk(PARA TERGUGAT)sengaja tidak memberikan **laporan** kepada PARA PENGUGAT tentang peristiwa pelelangan jaminan milik PARA PENGUGAT yang sampai



didaftarkan. Gugatan ini masih belum menyampaikan **laporan lelang** tanggal 18 Mei 2015 tersebut.. Fakta ini menunjukkan adanya **perbuatan melawan hukum penggelapan tanah dan bangunan SHM 168 milik PENGGUGAT II.**

Bila dianalisa perilaku yang berlangsung berturut-turut sebagaimana dikemukakan dalam dalil-dalil di atas, perbuatan **PT. Bank Mega Tbk ( PARA TERGUGAT)** sama sekali bukan kelalaian melainkan pengkondisian kepada PARA PENGGUGAT dengan perbuatan yang terencana berupa **rangkaian tipu muslihat** untuk mengkondisikan secara matang agar PT. Bank Mega Tbk mempunyai alasan sehingga dapat melelang jaminan milik PENGGUGAT II yang berupa tanah dan bangunan SHM no 168 dengan **cara-cara perbuatan melawan hukum dan cara-cara yang tidak wajar.**

Berdasarkan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan jelas bahwa PARA TERGUGAT( PT. Bank Mega Tbk dan **BUPLN** ) telah melaksanakan pelelangan tanah dan bangunan milik dari PENGGUGAT II SHM 168 di Jalan Almunawaroh / Jalan K No.20 dengan cara-cara melakukan perbuatan melawan hukum / perbuatan tidak wajar dengan mengakibatkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT sehingga **pelelangan tersebut batal demi hukum** oleh karena telah terpenuhinya unsur sesuai dengan **pasal 1365 KUH Perdata.**

Atas dasar dalil Gugatan tersebut kesimpulannya juga adalah bahwa pelelangan jaminan dari **Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor:118/PK-UKM /LGL R02/12** telah dilaksanakan dengan **perbuatan melawan hukum** serta prosedur yang **sangat tidak wajar** dengan akibat merugikan PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil. Kerugian materiil adalah selisih antara harga barang sebenarnya dengan harga barang pada saat harga barang dijual ditambah biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT ketika mengurus perkara sebesar 10% dari harga pasar tanah dan bangunan milik PENGGUGAT II. Kerugian immateriil adalah kerugian dari menurunnya harga tanah dan bangunan serta pencemaran nama baik PARA PENGGUGAT yang nilainya tidak dapat diukur dengan uang tetapi sekurang-kurangnya sama dengan nilai harga tanah dan bangunan milik PENGGUGAT II dimaksud.



Selain pengalaman buruk bagi PARA PENGGUGAT, peristiwa yang dialami oleh PARA PENGGUGAT dari perbuatan PT.Bank Mega Tbk yang mestinya membina, menuntun, memajukan serta mengembangkan usaha kecil dan menengah, tetapi kenyataannya betul-betul jauh dari harapan yakni justru berbuat kejam dan sewenang-wenang terhadap perusahaan kecil yang modalnya kecil yaitu aset tanah dan bangunan yang boleh dikatakan hampir tidak ada harganya; aset kecil itu pun bukan dibantu untuk dikembangkan melainkan diciutkannya oleh cara-cara PT Bank Mega itu beroperasi. Sungguh sangat disayangkan I Sungguh sangat disesalkan I Semoga kejadian yang menimpa PARA PENGGUGAT dalam perkara ini tidak dialami oleh para nasabah PT. Bank Mega lainnya.

**III. PERMOHONAN KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PADA PERKARA INI**

Dengan dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai berikut ini:

**A. Dalam Putusan Sela :**

Untuk meletakkan **sita jaminan** atas **sertifikat** tanah SHM Nomor 168 atas nama Rochela Sumakmuryang beralamat di Jalan Almunawaroh milik PENGGUGAT II untuk tidak dipindahkan-tangankan kepada pihak lain.

**B. Dalam Putusan Perkara :**

1. **Menyatakan Suraf Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118 /: PK-UKM/ LGL R02/12)** tanggal 19 - Mei-2012 adalah **syah** dan Merupakan **Undang- Undang bagi para pihak;**
2. **Menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang sesuai dengsn Risalah Lelang Nomor 204 / 2015 tanggal 18 Mei 2015 adalah perbuatan Melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHP;**
3. **Membatalkan hasil lelang yang nyata-nyata memenuhi unsur perbuatan melawan hukum serta barang jaminan kembali kepada posisi semula / dalam kepemilikan PENGGUGAT II / DEBITUR dan hak pembeli lelang gugur;.**

**A T A U**

Mengganti kerugian Rp.9 milyar materiil dan immateriil yang dikarenakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan yang tidak wajar yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam Surat Gugatan ini.

4. **Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seandainya Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon tusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tanggal 1 Maret 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

## PENDAHULUAN

Bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat dalam Posita gugatannya sangat mengada-ngada dan irrelevant, dimana mengenai TIDAK ADANYA PEMBERITAHAUAN LELANG kepada Penggugat I yang mana akan Tergugat I, II dan III akan bantah dalam jawaban pokok perkara dibawah ini;

Kemudian perihal mengenai "Penggelapan, Penipuan" sebagaimana yang Para Penggugat dalilkan sangat obscur dan atau tidak jelas dan premature dimana sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak ada laporan polisi yang mendukung dalil dan dugaan dugaan seperti apa yang Para Penggugat dalilkan dalam gugatan aquo, dimana akan Tergugat I, II dan III akan bantah sepenuhnya dalam jawaban ini.

## DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat I, II, III menolak tegas tuntutan Provisi yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatan aquo, dimana diketahui atas :

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Mampang Prapatan, Sebagaimana terurai dalam Gambar situasi Nomor 168/1071/1975 tertanggal 05 Juli 1975 dengan Luas 511 M2, terletak di Jalan Almunawarah, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, dahulu tertulis atas nama Rochela, saat ini telah beralih hak menjadi milik Joko Supriyanto (Incassu Pemenang Lelang) (Selanjutnya disebut Obyek Sengketa)

Bahwa diketahui atas Obyek Sengketa telah dilakukan lelang melalui pelelangan umum dan halmana telah keluar sebagai Pemenang lelang adalah Turut Tergugat I berdasarkan Risalah lelang Nomor 204/2015 tanggal 18 Mei 2015;

Bahwa diketahui atas pelelangan umum telah dilaksanakan sebagaimana sesuai dan berdasarkan atas peraturan hukum yang berlaku dan kedudukan Tergugat III dalam pelelangan aquo adalah sebagai Penjual serta pemegang Hak Tanggungan yang sah dan dilindungi oleh Undang-undang sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5005/2012 tertanggal 06 Agustus 2012, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 87/2012 tertanggal 21 Mei 2012 yang dibuat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan/oleh PPAT Hana Tresna Widjaja, SH selaku PPAT Kota Jakarta Selatan.

Maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak tuntutan provisi Para Penggugat, perihal sita jaminan atas Obyek Sengketa karena tidak berdasar hukum sama sekali.

## DALAM EKSEPSI

### I. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa mohon akta, atas :

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Mampang Prapatan, Sebagaimana terurai dalam Gambar situasi Nomor 168/1071/1975 tertanggal 05 Juli 1975 dengan Luas 511 M2, terletak di Jalan Almunawarah, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, dahulu tertulis atas nama Rochela, saat ini telah beralih hak menjadi milik Joko Supriyanto (Incassu Pemenang Lelang) berdasarkan Risalah lelang Nomor 204/2015 tanggal 18 Mei 2015

(Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa) ;

Telah selesai dilakukan lelang terhadap Objek Sengketa oleh kantor lelang Jakarta I dan pada pelelangan tersebut telah keluar sebagai pemenang lelang/pembeli lelang atas obyek jaminan adalah Joko Supriyanto berdasarkan atas Salinan Risalah Lelang Nomor 204/2015 tertanggal 18 Mei 2015 sehingga dengan sendirinya Objek Sengketa telah beralih kepemilikan menjadi milik pemenang lelang yang dalam hal adalah Joko Supriyanto dan BUKAN dimiliki oleh Penggugat

Oleh karena Peggugat BUKAN LAGI MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa, maka Peggugat tidak dapat mengajukan Gugatan aquo dengan dalil HAK MILIK sebagaimana tercantum dalam gugatan aquo, dengan demikian adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa gugatan Penggugat a quo mengandung suatu cacat exception domini, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

### II. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON/KELIRU BERTINDAK SELAKU PARA PENGGUGAT

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimana Para Penggugat bukanlah orang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara aquo karena

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Mampang Prapatan, Sebagaimana terurai dalam Gambar situasi Nomor 168/1071/1975 tertanggal 05 Juli 1975 dengan Luas 511 M2, terletak di Jalan Almunawarah, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, dahulu tertulis atas nama. Rochela, saat ini telah beralih hak menjadi milik Joko Supriyanto (Incassu Pemenang Lelang) (Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa) ;

Bahwa dari uraian fakta diatas, adalah suatu hal yang jelas menurut hukum pemilik yang sah atas obyek sengketa adalah Joko Supriyanto (Incassu Turut Tergugat I) dan BUKAN dimiliki oleh Para Penggugat berdasarkan atas Risalah Lelang Nomor 204/2015 tertanggal 18 mei 2015, sehingga segala pengikatan atas objek sengketa berkesesuaian dengan Akta Perjanjian Kredit UKM Nomor 118/PK-UKM/LGL R02/12 tanggal 21 Mei 2012 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5005/2012, tanggal 06 Agustus 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 87/2012, tanggal 21 Mei 2012 adalah SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM antara Tergugat I dengan Penggugat I;

Bahwa suatu Gugatan hanya bisa dilakukan oleh si Pemilik atas obyek sengketa, sebagaimana di konstartir dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR:

“Suatu gugatan terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita yakni PEMILIK dari obyek Yang dijadikan sengketa

Oleh karenanya suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai pihak dan atau Para Penggugat telah keliru bertindak selaku Para Penggugat dalam perkara a-quo, sehingga adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

### III. GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG BERSIFAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)



Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) karena Para Penggugat tidak menyertakan pihak-pihak yakni :

1. KEMI;
2. FESTA;
3. ARIS SANTOSO;

Dimana ternyata ketiga pihak tersebut selalu disebut oleh Para Penggugat yang dimana Para Penggugat menyatakan memiliki andil dan atau peranan besar sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan a quo, halmana dapat juga dikatakan menjadi dasar atau fundamentum petendi gugatan; Jika kita melihat pendapat dari ahli Hukum. Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua menjelaskan sebagai berikut :

“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium “.

Halmana dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima “ ;

Oleh karenanya bagaimana mungkin Para Penggugat tidak mengikut sertakan pihak-pihak tersebut sebagai Partij dalam perkara a-quo, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan setidak-tidaknya ini setidak-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena kurang pihak (Plurius Litis Consortium)

#### IV. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG BERSIFAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA).

Bahwa adanya alasan penggelapan, penipuan sebagaimana didalilkan Para Penggugat pada Gugatan a quo sangat prematur dikarenakan adanya penggelapan, penipuan tersebut haruslah telah terbukti terlebih dahulu oleh adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Hal ini sesuai dengan ketentuan diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi :



Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan. “

Justru untuk menerangkan dan menjelaskan bahwa dalam hal Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan yang termasuk dalam suatu perbuatan pidana maka terhadap adanya pidana tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan adanya suatu putusan pidana. Dan dalam Gugatan Para Penggugat a quo, Penggugat jelas telah mendalilkan adanya suatu penggelapan, penipuan yang terkait dengan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 372 KUHPidana dan Pasal 378 KUHPidana, sehingga untuk menentukan adanya perbuatan yang merupakan penggelapan, penipuan tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan adanya pidana tersebut dengan adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa sampai dengan adanya Gugatan a quo yang diajukan Para Penggugat, belum pernah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) terhadap adanya dugaan penggelapan, penipuan sebagaimana didalilkan Para Penggugat, oleh karenanya terbukti demi hukum Gugatan Para Penggugat a quo masih prematur (*Exceptio Dilaroda*), oleh karenanya sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Gugatan Para Penggugat yang prematur dalam perkara a-quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

V. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHMATIG OF ONGEGROND) TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah cacat formil karena dalil-dalil gugatan baik positanya maupun petitumnya tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (*obscuur libel*), mengingat fakta-fakta dalam gugatan yang telah di daftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Sel didalam Surat Gugatannya mendalilkan mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun didalam Posita gugatan, Para Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai dasar hukum (*rechtgrond*) dan dalil unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN pada gugatan aquo, Para Penggugat hanya membahas mengenai proses



atau peristiwa-peristiwa menurut hemat dan akal Para Penggugat tanpa menguraikan secara jelas dan terperinci terhadap dalil gugatannya mengenai perbuatan melawan hukum tersebut;

2. Bahwa dalam Gugatan yang tidak memiliki dasar Hukum atas alasan untuk menghindari terjadinya pembayaran kewajiban yang tidak diinginkan/diwajibkan (*onverschuldige betaling*) terhadap Gugatan ini, Mahkamah Agung mempertimbangkan dalam Yurisprudensi Nomor 995 K/Sip/1975, tertanggal 8-8-1975, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, II, Hukum Perdata dan Acara Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia hlm 195 dengan pertimbangan :

- Penggugat I sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang/kewajiban;
- Untuk mengajukan Gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain dalam hal ini PENGUGATlah yang tidak menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT III.

3. Bahwa adanya dalil Para Penggugat yang semakin membuktikan ketidak jelasan hal-hal yang menjadi dasar gugatan Penggugat kepada Para Tergugat khususnya terhadap Tergugat I, II, III, dimana satu sisi Para Penggugat mendalilkan tentang adanya perbuatan tindak pidana "Penggelapan, Penipuan" yang merupakan ranah hukum Pidana akan tetapi disisi lain Penggugat mempermasalahkan bahwaTergugat I, II, III telah melakukan "perbuatan melawan hukum" atas Perjanjian kredit dengan melakukan lelang terhadap Obyek sengketa yang merupakan ranah hukum perdata, sehingga nampak akan ketidak jelasan apa yang menjadi dasar gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Gugatan a-quo;

Bahwa adanya dalil Para Penggugat dalam Posita gugatannya yang mendalilkan perbuatan Penggelapan, Penipuan yang secara nyata merupakan perbuatan yang termasuk dalam perbuatan Pidana dalam suatu gugatan Perdata tentang adanya perbuatan melawan hukum semakin memperjelas bahwa Para Penggugat tidak jelas akan dalil-dalilnya sendiri, dikarenakan adanya "Penggelapan, Penipuan" termasuk dalam Hukum Acara Pidana sehingga sesuai ketentuan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berlaku tidak dapat digabungkan kedalam Gugatan a-quo karena tundak pada hukum acara yang berbeda;

Sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 677.K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972 yang berbunyi :

Dua perkara masing-masing tunduk pada Hukum Acara yang berbeda, tidak boleh digabungkan “.

4. Bahwa selain daripada itu diketahui dalam gugatan Para Penggugat juga menggugat Tergugat I dan Tergugat II yang Notabenenya adalah KARYAWAN daripada Tergugat III dimana atas segala kinerjanya yang terkait dan berkaitan dengan PT Bank Mega yang dimana keduanya ditempatkan didalam wilayah kerja PT Bank Mega cabang Tendea Jakarta, dan PT Bank Mega cabang Cikini Jakarta NAMUN TERNYATA DALAM DALIL POSITA GUGATAN PARA PENGGUGAT DIDALILKAN KEDUANYA (INCASSU TERGUGAT I DAN II) ADALAH SELAKU PRIBADI HUKUM;

Bahwa sangatlah lucu gugatan yang disusun oleh Para Penggugat dimana Para Penggugat menjadikan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara aquo dimana ternyata dalam Posita gugatan sama sekali tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, tetapi kemudian Para Penggugat malah mendalilkan dan membahas serta memasukkan “PIHAK-PIHAK YANG NOTABENENYA SAMA SEKALI TIDAK PARA PENGGUGAT TARIK SEBAGAI PARTIJ DALAM GUGATAN A QUO”;

## PADAHAL

Ternyata atas dan dasar hukum atau fundamentum petendi dari gugatan a quo keseluruhannya berdasarkan atas cerita dari Para Penggugat terhadap Pihak-pihak yang ternyata tidak dimasukkan sebagai Partij dalam gugatan a quo;

Oleh karena itu, dalam Posita telah nyata-nyata tidak sesuai atau kabur atau dapat dikatakan peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan (*fundamentum petendi*) tidak menguraikan apa yang dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan seseorang itu telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Ketidakjelasan hubungan hukum antara para pihak yakni Para Penggugat dengan



Tergugat I, II, III sehingga menyebabkan surat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan.

Bahwa karena hal tersebut menyebabkan kesimpang siuran keobscuran atas dalil gugatan Para Penggugat a quo, dimana seharusnya gugatan Penggugat aquo hanya ditujukan kepada Tergugat III selaku Kantor Pusat dari Tergugat I dan II, Halmana telah ditegaskan dalam Pasal 98 ayat (1) juncto Pasal 92 ayat (1) Undang Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 tahun 2007, menyatakan :

Pasal 98 ayat (1):

“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan”.

Pasal 92 ayat (1) :

“Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan”.

Segala pertanggung jawaban serta pengurusan suatu perseroan berada di tangan Direksi yang berkedudukan pada Kantor Pusatnya, sehingga karena gugatan Para Penggugat aquo ternyata telah memasukkan Tergugat I dan II, maka seharusnya gugatan aquo cukuplah diajukan kepada Tergugat III selaku Kantor Pusat;

Oleh karenanya atas gugatan Penggugat yang demikian semakin menambah dan membuktikan bahwa atas gugatan aquo nyata-nyatanya Oleh karenanya terlihat kekaburan atas gugatan aquo sehingga sudah sepantasnyalah Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima

Maka berdasarkan fakta hukum tersebut diatas Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima, karena gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I, II, III menolak dengan tegas dan keras dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ;

## HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT I DENGAN TERGUGAT III

Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat III telah terjadi hubungan hukum dimana Penggugat I telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat III berupa fasilitas Kredit Modal Kerja (*Term Loan*) berdasarkan :

Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Kredit Term ("MEGA UKM") Nomor 118/PK-UKM/LGL R02/12 tertanggal 21 Mei 2012 dengan total pinjaman sebesar Rp. 415.000.000,- (Empat Ratus Lima Belas Juta rupiah) terdiri atas :

(Selanjutnya disebut Perjanjian kredit).

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat I dan Tergugat III berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUPerdata yang menyatakan :

“ Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Penggugat I telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat III kepada Penggugat I, yakni :

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Mampang Prapatan, Sebagaimana terurai dalam Gambar situasi Nomor 168/1071/1975 tertanggal 05 Juli 1975 dengan Luas 511 M2, terletak di Jalan Almunawarah, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, dahulu tertulis atas nama Rochela, saat ini telah beralih hak menjadi milik Joko Supriyanto (Incassu Pemenang Lelang)

(Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa)

5. Bahwa terhadap Jaminan kredit tersebut, oleh Tergugat III telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana dinyatakan :

“berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5005/2012 tertanggal 06 Agustus 2012, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 87/2012 tertanggal 21 Mei 2012 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Hana Tresna Widjaja, SH selaku PPAT Kota Jakarta Selatan;

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut 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 membuat 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".

Sehingga oleh karenanya Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dan berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan demikian dalam hal Debitur (in cassu Penggugat I) wanprestasi/ingkar janji maka Tergugat III berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa yang merupakan jaminan kredit yang telah dibebani dengan Hak tanggungan, sebagai penyelesaian kewajiban Debitur (Incassu Penggugat I) terhadap Tergugat III ;

6. Bahwa Para Penggugat sangat tidak sistematis dalam menyusun segala dalil-dalil dalam Posita gugatannya, dimana banyak sekali pengulangan pengulangan dalil yang semakin membuat ketidakjelasan gugatan aquo;

Bahwa dimana dalam Posita gugatan Para Penggugat dari halaman 5 hingga halaman 34 sifatnya pengulangan dari halaman-halaman sebelumnya;

Bahwa dalam Posita gugatannya halaman 5 dimana "sangat jelas Para Penggugat mendalilkan hampir keseluruhan isi dari Perjanjian kredit Nomor 118/PK-UKM/LGL R02/12 tertanggal 21 Mei 2012 yang dibuat oleh dan antara Penggugat I dengan Tergugat III, dimana kemudian sangat bersebrangan dengan dalil Para Penggugat dalam Positanya halaman 22 yang menyatakan "TIDAK PERNAH DIBERIKAN SALINAN PERJANJIAN KREDIT", lalu menjadi sangat lucu dengan Posita gugatan a quo, disatu sisi Para Penggugat mendalilkan keseluruhan isi dari Perjanjian kredit yang membuktikan bahwa Para Penggugat memiliki dan mempunyai dan mengetahui setiap isi dari salinan Perjanjian kredit a quo namun disisi lain Para Penggugat menyatakan tidak mempunyai dan memiliki atas salinan perjanjian kredit aquo, lalu bagaimanakah dapat muncul dalil-dalil mengenai keseluruhan isi dari Perjanjian kredit tersebut tersebut padahal Para Penggugat mengatakan TIDAK PUNYA PERJANJIAN KREDIT ??

7. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak tegas atas dalil-dalil Posita gugatan Para Penggugat halaman 5 s/d 12 yang pada intinya menyatakan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pelelangan atas obyek sengketa telah melanggar Perjanjian kredit Nomor 118/PK-UKM/LGLR02/12, dimana dilakukan sebelum jatuh tempo serta dimana tidak diberitahukan kepada Para Penggugat dan dengan harga yang tidak wajar”

Bahwa dalil Para Penggugat sangat unlogictable dan irrelevant dimana diketahui, Tergugat III tidak akan melakukan pelelangan terhadap jaminan BILAMANA PENGGUGAT I BERTINDAK KOPERATIF DAN TIDAK LALAI atas kewajiban terhadap fasilitas kredit yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat I dengan Tergugat III, dimana jelas kedudukan serta Hak dan Kewajiban antara para pihak dimana Penggugat I adalah Debitur dan Tergugat III adalah kreditur, yang mana kedudukan Tergugat III selaku kreditur yang memberikan fasilitas kredit serta pinjaman kredit kepada Penggugat I;

Bahwa Tergugat III dikatakan sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi oleh Undang-undang dimana telah digariskan tepatnya dalam Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 6 menyebutkan :

“ 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 halmana juga berkesesuaian dengan Pasal 2 angka 1 butir b Lampiran Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani Para Penggugat dan Tergugat III, disebutkan :

“Fasilitas Kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BANK dan dapat dibatalkan secara otomatis apabila kondisi DEBITUR menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet”.

Sebagaimana sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Bahwa segala dalil-dalil yang diberikan oleh Para Penggugat amat sangat memaksa dan tidak berdasar hukum sama sekali, dan semakin membuktikan bahwasanya Para Penggugat memang sengaja dan memperjelas watak Para Penggugat yang tidak beritikad baik sama sekali untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat III, hal tersebut menunjukan bahwa Penggugat I adalah debitur yang tidak beritikad baik ;





8. Bahwa atas dalil Para Penggugat pada halaman 7 s/d 12 dalam posita gugatannya semakin memperlihatkan ketidak jelasan dan ketidaksinkronan atas gugatan a quo, dimana dikatakan oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat mendalilkan pihak-pihak yang nyatanya bukanlah pihak dalam perkara a quo dan atau tidak menjadi pihak dalam perkara a quo, selain dari pada itu rangkaian dalil yang Para Penggugat kemukakan juga lebih tepatnya dikatakan kasus posisi dan atu rangkuman cerita yang dibuat oleh Para Penggugat ;

Bahwa dikatakan Para Penggugat tidak diberitahukan perihal pelelangan a quo dan menyerahkan semuanya kepada Ibu Rosi Bapak Kemi, siapa ibu Rosi siapa Bapak Kemi ? apa mereka adalah pihak dalam perkara a quo?;

Bahwa dimana Tergugat I, II, III sama sekali tidak mengenal ibu Rosi karena segala sesuatu yang terkait dengan fasilitas kredit milik Penggugat I selalu antara Tergugat III dengan Penggugat I;

Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dan mengeyampingkan dalil-dalil Para Penggugat dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 7 s/d 12 aquo karena tidak berdasar hukum sama sekali;

**PELELANGAN TERHADAP OBYEK SENGKETA TELAH DILAKUKAN SEBAGAIMANA SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU**

9. Bahwa Tergugat I, II III menolak tegas keseluruhan dari dalil-dalil Para Penggugat mengenai proses pelelangan yang mana terangkum dalam dalilnya halaman 13 hingga 34 dalam gugatan a quo;

**PERIHAL KORESPONDENSI/PEMBERITAHUAN KEPADA DEBITUR (INCASSU PENGGUGAT I)**

10. Bahwa Tergugat III mengkonstatir dalil Para Penggugat pada positanya halaman 13 s/d 14 yang menyatakan :

“ Pelelangan tanpa pemberitahuan kepada Para Penggugat dan ditutupi dengan tidak memberikan halaman ke 3 atas surat perjanjian kredit, dimana alasan Para Tergugat tidak melakukan langsung korespondensi kepada alamat Debitur sebagaimana Pasal 6, misalnya menyampaikan surat ditempat jaminan sangat melanggar perjanjian kredit “.

Bahwa Tergugat III menolak tegas atas dalil Para penggugat yang demikian dimana diketahui atas segala Korespondensi sesuai sebagaimana yang ditetapkan dan diatur dalam Perjanjian kredit Pasal 6 dimana didalam Perjanjian kredit tercantum segala korespondensi dialamatkan:

“a.....

b. Debitur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Slamet Mega R (SLAMET MEGA RAHARJA) - Penggugat I

Jl. Bangka II No. 4, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provisnsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta "I"

Bahwa kemudian bilamana sekarang Para Penggugat yang mana khususnya Penggugat I yakni Debitur daripada Tergugat III, menanyakan atas Korespondensi tidak dilakukan kealamatnya yang berada di Jalan Bangka Nomor 4 Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provisnsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, harus dapat Para Penggugat buktikan atas dalil Para Penggugat tersebut;

## HALMANA

Sesungguhnya sangat bersebrangan dengan segala bukti yang ada di Tergugat III, yang nantinya akan Tergugat III buktikan pada acara Pembuktian, dimaan segala Korespondensi perihal Surat Peringatan, Surat Pemberitahuan lelang serta surat yang berkenaan dengan fasilitas kredit milik Penggugat I selalu dialamatkan dan dikirimkan sebagaimana sesuai dengan alamat yang ada pada Korespondensi Perjanjian kredit;

Bahwa jika kemudian Penggugat I khususnya mempertanyakan asli Perjanjian kredit halaman 3 yang didalikan tidak diberikan kepadanya dan dikhawatirkan adanya maksud agar pelelangan dilakukan secara diam-diam, sungguh suatu fitnah keji yang dialamatkan kepada Tergugat III dari Para Penggugat khususnya Penggugat I, dimana secara jelas terpampang dan tergores paraf dan tanda-tangan daripada setiap lembaran Perjanjian kredit a quo, bagaimana mungkin Tergugat III dapat dengan mudahnya mengganti dan kamufase semua itu ?? haruslah Para Penggugat berpikir kembali sebelum mendalilkan sesuatu yang tidak sesuai seperti itu, dimana semakin menunjukkan adanya suatu itikad tidak baik daripada Debitur dan atau Para Penggugat terhadap Tergugat III.

## PERIHAL KELALAIAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT I TERHADAP FASILITAS KREDITNYA

11. Bahwa Tergugat I, II, III menolak tegas dalil Para Penggugat dalam Posita gugatannya hingga halaman 34, dimana diketahui dimana secara jelas Penggugat I telah mengakui telah tidak melakukan kewajibannya kepada Tergugat III halaman pembayarannya terhenti dimana Debitur tidak dapat melaksanakan Prsetasinya kepada Tergugat III sebagaimana telah



digariskan dan tentukan dalam Perjanjian kredoir yang telah dibuat dan di tanda-tangani oleh Penggugat I;

Halmana jika kita kembali melihat alinea 3 dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mana menyatakan :

“Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Halmana sangat bersebrangan dengan perilaku Penggugat I kepada Tergugat III, dimana Penggugat I dengan berbagai cara dan alasan pembenaran melindungi dirinya sendiri dengan memutar balik fakta dengan mengajukan dan memberikan dalil-dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali.

Bahwa Tergugat III telah memberikan beberapa kali teguran kepada Penggugat I dimana selain daripada itu juga Tergugat III juga memberikan jangka waktu dan range waktu dari bulan Agustus 2014 sebagaimana sesuai dengan Surat Peringatan yang Tergugat III berikan kepada Penggugat I untuk dapat segera menyelesaikan kewajibannya yang tertunda kepada Tergugat III, namun ternyata Penggugat I mendiamkan dan baru gelisah ketika Tergugat III akhirnya mengambil langkah akhir untuk menyelamatkan fasilitas kredit a quo dengan mengajukan permohonan lelang Pertama kepada KPKNL Jakarta I ;

Bahwa APHT,

Permohonan lelang yang diajukan telah berkeseuaian dengan sebagaiman Pasal 2 yang berbunyi :

“Jika Debitor (in cassu Penggugat I) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perianiian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (in cassu Penggugat D Pihak Kedua (in cassu Tergugat III) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan mervatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk TANPA PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama (in cassu Penggugat I) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Obiek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Bahwa dengan demikian sangat mengada-ngada dan tidak berdasar hukum sama sekali atas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat diatas, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.



PERIHAL PENILAIAN APRAISAL INDEPENDENT TERHADAP OBYEK SENGKETA SEBELUM DILAKUKAN LELANG DALAM HAL PENENTUAN LIMIT LELANG

12. Bahwa Tergugat III akan mengkonfrontir dalil Para Penggugat perihal Penilaian atas Obyek sengketa sebelum dilakukannya Pelelangan a quo. Bahwa Tergugat III bukanlah perusahaan abal-abal yang dengan seenaknya melelang jaminan kredit yang ada padanya, dimana Tergugat III memiliki peraturan yang harus dipegang teguh, dimana diketahui atas Jaminan kredit milik Penggugat I (Incassu Obyek sengketa) telah dilakukan penilaian sebelumnya oleh Apraisal Independent yang berkompeten sebagaimana sesuai yang digariskan dan diatur Bahwa penentuan Limit Lelang adalah merupakan hak dari Penjual sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

'Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.;

Bahwa perihal Penentuan limit lelang dilakukan sebagaimana sesuai dengan Pasal 36 ayat 1, 2 PMK NOMOR 106/PMK.06/2013 yang menyatakan :

Pasal 36

Ayat (1) : Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh penilai; atau
- b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

Ayat (2) : Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Oleh karenanya sangat mengada-ngada atas dalil Para Penggugat pada Halaman 19 s/d 23 dalam Posita gugatannya yang pada intinya menyatakan "Pelelangan dibawah harga pasar menurut NJOP yang seharusnya Rp. 9.000. 000. 000, - (Sembilan milyar rupiah) ".

Karena sebagaimana sesuai dengan penilaian yang telah dilakukan oleh Apraisal Independent dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan yang telah melakukan penilaian terhadap obyek sengketa sebelum dilakukannya pelelangan baik lelang pertama dan atau lelang kedua, telah diperoleh hasil penilaian, yakni :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penilaian Pertama tanggal 30 Januari 2015 untuk pelaksanaan lelang Pertama tanggal 08 April 2015, dimana Nilai Realisasi bersih atas Obyek adalah sebesar Rp. 1.497.000.000 (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah).
- Penilaian Kedua tanggal 09 April 2015 untuk pelaksanaan lelang kedua tanggal 18 Mei 2015, dimana Nilai Realisasi bersih Obyek adalah sebesar Rp. 1,249.000.000,- (Satu Milyar dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah).

Sehingga dengan demikian sangat unlogictable dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat diatas yang menyatakan nilai Obyek adalah sebesar Rp. 9.000.000.000 (sembilan milyar rupiah).

Bahwa persyaratan penilaian publik terhadap jaminan kredit sebelum dilakukan lelang telah dilakukan oleh Tergugat III, dengan demikian tiadalah perbuatan melawan hukum serta kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III terhadap obyek sengketa.

Maka dengan sendirinya terbantahkanlah dalil-dalil Para Penggugat pada halaman 19 s/d 23 pada posita gugatan a quo, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atas dalil dalil Para Penggugat yang demikian oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo

PERIHAL PERMOHONAN LELANG KEPADA KPKNL TERGUGAT IV YANG MANA TELAH BERKESUAIAN DENGAN PERATURAN HUKUM BERLAKU

13. Bahwa diketahui atas permohonan lelang baik permohonan lelang I & II yang dilakukan oleh Tergugat III telah berkesesuaian dengan Pasal 2 APHT, yang berbunyi

“ Jika Debitor (in cassu Penggugat I) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI UTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (in cassu Penggugat I) Pihak Kedua (in cassu Tergugat III) 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 cassu Penggugat I) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Obiek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Bahwa tindakan pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat III atas objek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20, ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak





Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), sebagai berikut :

"(1) Apabila debitur (incassu Penggugat I) cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan DIJUAL MELALUI PELELANGAN UMUM menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Berdasarkan uraian Tergugat III diatas, maka dalil Penggugat I yang menyatakan yang menyatakan adanya atas Objek Sengketa telah bertentangan dengan ketentuan berlaku, merupakan suatu dalil yang mengada-ngada dan jelas keliru ; karena atas pelelangan terhadap Objek Sengketa (jaminan Kredit) Penggugat I jelas telah dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan yang berlaku, dimana pelelangan tersebut telah dilakukan oleh Tergugat IV sesuai dengan surat permohonan dari Tergugat III sebagai Kreditur pemegang hak tanggungan atas Objek Sengketa ;

Bahwa selain daripada itu Tergugat III menolak tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan :

"PT. Bank Mega sengaja mengkondisikan agar Para Penggugat tidak menyadari atas Pelelangan sebelum jatuh tempo kredit berakhir".

Atas dalil Para Penggugat yang demikian merupakan suatu dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasar hukum sama sekali, dimana dalam Perjanjian kredit yang telah ditanda-tangani oleh Penggugat I selaku debitur dan Tergugat III selaku Kreditur telah jelas diatur dan sesuai sebagaimana Pasal 2 butir b juncto Pasal 8 tentang Kelalaian yang termaktub dalam Lampiran Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani Para Pihak, disebutkan :

Pasal 2 butir b :

"Fasilitas Kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BANK dan dapat dibatalkan secara otomatis apabila kondisi DEBITUR menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet " .

Pasal 8 :

Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Mega UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dah



jumlah -jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Mega UKM, baik karena Pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan surat juru sita atau surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur “

(IV) dan (V) “ tidak dapat memenuhi kewajibannya menurut perjanjian dan debitur dinyatakan sebagai debitur wanprestasi.... “

Bahwa Pasal-pasal dalam Perjanjian kredit mengikat dan berlaku sebagaimana Undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana sesuai dengan bunyi pasal 1338 KUH Perdata, halmana juga telah berkesesuaian dengan Pasal 2 APHT, sehingga oleh karenanya atas dalil Penggugat I yang demikian sejatinya sangat tidak berkesesuaian dan tidak berdasar atas alas hak hukum, dan oleh karenanya patutlah Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengesyampingkannya dan menolaknya ditambah lagi dengan ketidak konsistenan semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat I dalam gugatannya serta memperlihatkan itikad tidak baik dari Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat III.

14. Bahwa Tergugat III akan kembali mempertegas tegas atas pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan sebagaimana sesuai dan berdasarkan atas Peraturan lelang yang berlaku, halmana atas permohonan dan pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan pengumuman dan pemberitahuan pelaksanaan lelang melalui media massa;

Bahwa diketahui dikarenakan Penggugat I telah LALAI terhadap kewajiban kreditnya, halaman Tergugat III telah berupaya semaksimal mungkin dengan mengingatkan Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut, dimana Tergugat III telah beberapa kali memberikan surat peringatan, yakni :

- a. Surat Peringatan I (Pertama) dengan Nomor Surat 2611/JKT-COLL/VIII/2014 tertanggal 08 Agustus 2014;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) dengan Nomor Surat 2612/JKT-COLL/VIII/2014 tertanggal 15 Agustus 2014;
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) dengan Nomor Surat 2623/JKT-COLL/VIII/2014 tertanggal 22 Agustus 2014

Halmana atas surat Peringatan a quo adalah seebagai fungsi tegur dan peringatan kepada Penggugat I untuk segera melaksanakan kewajibannya namun ternyata Penggugat I tidak bergeming, halaman membuktikan Penggugat I telah wanprestasi atas Perjanjian kredit Nomor 118/PK-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UKM/LGL R02/12 tertanggal 21 Mei 2012, sehingga Tergugat III terpaksa mengajukan permohonan lelang I eksekusi atas Objek Sengketa (jaminan kredit) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan lelang Negara (incassu Tergugat IV) sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor 152/RMD-JKT/LTG/II/15 tertanggal 18 Februari 2015, yang mana atas permohonan lelang Tergugat tersebut Tergugat IV telah menetapkan jadwal lelang yakni pada tanggal 08 April 2015 sebagaimana sesuai dengan surat yang dikeluarkan oleh Tergugat IV Nomor S-172/WKN.07/KNL.01/2015, halmana atas pelaksanaan lelang tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat I sebagaimana surat yang telah Tergugat III kirimkan kepada Penggugat I dengan Nomor surat 303/RMDJKT/SKD/III/15 tanggal 10 Maret 2015 ke alamat sebagaimana tercantum dalam korespondensi Perjanjian kredit Bahwa atas lelang pertama tersebut tidak ada peminat dan kemudian Tergugat III juga kembali memberikan waktu kepada Penggugat I untuk segera menyelesaikan kewajibannya dengan melunasinya, namun tetap saja Penggugat I tidak mengindahkannya

15. Bahwa halmana diketahui dikarenakan Penggugat I tetap saja tidak sama sekali berlaku kooperatif untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat III, maka dengan Hak Preference yang dimiliki oleh Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan dan juga untuk menjaga kesehatan Bank (Incassu Tergugat III), maka Tergugat III kembali mengajukan permohonan lelang II atas Obyek sengketa/Obyek Jaminan sebagaimana sesuai dengan surat permohonan lelang ke II Tergugat III kepada Tergugat IV dengan Nomor 884/RMD-JKT/LTG/IV/15 tanggal 21 April 2015 yang kemudian Tergugat III telah menetapkan waktu dan jadwal lelang II sebagaimana sesuai dengan Suratnya nomor S-1225/WKN.07/KNL.03/2015 tertanggal 30 April 2015 halmana juga telah Tergugat beritahukan kepada Penggugat sebagaimana sesuai dengan surat nomor 1019/RMDJKT/SKD/V/15 tertanggal 12 Mei 2015 dan telah diterima oleh Penggugat, yang mana atas lelang II tersebut akan dilaksanakan pada tanggal 18 Mei 2015.
16. Bahwa atas kedua permohonan dan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilakukan sebagaimana disyaratkan dalam PMK NOMOR 106/PMK.06/2013, 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 berada”.

Bahwa adanya pengumuman lelang tersebut melalui media massa jelas bertujuan untuk mengumumkan kepada khalayak/masyarakat luas akan adanya pelelangan atas Objek Sengketa pada tanggal 08 April 2015 dan 18 Mei 2015, yang mana pada pelelangan kedua baru didapat peminat lelang yakni Turut Tergugat I sebagaimana telah Tergugat IV tuang kan dalam Risalah lelang Nomor 204/2015 tertanggal 18 Mei 2015;

Maka oleh karenanya terbukti demi hukum lelang yang telah dilakukan tersebut berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku - baik secara teknis maupun procedural - maka dengan sendirinya sehingga Pelelangan umum atas jaminan kredit/Obyek Sengketa tersebut karenanya haruslah dinyatakan sah dan berharga, dan tiadalah Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana yang telah didalilkan dan disangkakan oleh Penggugat I dalam semua dalil gugatan aquo maka dengan demikian sangat tidak berdasar alas hak hukum atas permintaan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan negeri Jakarta Selatan.

17. Bahwa Tergugat I, II, III mengkonfrontir pernyataan Para Penggugat mendalilkan adanya penggelapan dan penipuan yang termasuk dalam suatu perbuatan dalam ranah hukum pidana maka terhadap adanya pidana tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan adanya suatu putusan pidana. Dan dalam Gugatan Para Penggugat a quo, Para Penggugat jelas telah mendalilkan adanya suatu penggelapan, penipuan yang terkait dengan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 372 KUHPidana dan Pasal 378 KUHPidana, sehingga untuk menentukan adanya perbuatan yang merupakan penggelapan, penipuan tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan adanya pidana tersebut dengan adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Hal ini sesuai dengan ketentuan diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi :



“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira -kira, melainkan harus dibuktikan. “.

Bahwa ternyata sampai dengan adanya Gugatan a quo yang diajukan Para Penggugat, belum pernah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) terhadap adanya dugaan penggelapan, penipuan sebagaimana didalilkan Para Penggugat, sehingga sudah patut atas dalil yang demikian untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

#### PENUTUP

Bahwa Penggugat I dengan sadar telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dan telah mengikatkan diri dan menyerahkan Obyek sengketa sebagai jaminan untuk pelunasan hutangnya kepada Tergugat III;

Bahwa ternyata Penggugat I telah LALAI atas kewajibanya kepada Tergugat III dengan tidak membayar kewajibanya kepada Tergugat III walaupun sudah diberikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat I sebagaimana alamat yang tercantum dalam Korespondensi Perjanjian kredit, yang telah diterima oleh Penggugat I;

Bahwa karena Penggugat I telah tidak kooperatif maka Tergugat III dengan terpaksa mengajukan permohonan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa kepada Tergugat IV yang mana sebagaimana sesuai dengan Perjanjian kredit Pasal 7 perihal domisili hukum berbunyi :”Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Mega UKUM, maka kedua belah pihak memilih kedudukan tetap dan seumumnya di kantor keniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk memohon pelaksanaan eksekusi terhadap Debitur berdasarkan ketentuan umum ini di muka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia”.

18. Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Para Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat III menolak dalil-dalil Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun -quod non -benar adalah irrelevant.

Dengan demikian, maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memutus perkara aquo melindungi hak kepentingan dari Tergugat I, II, III (Bank) yang dilindungi oleh Undang-Undang dan pengembalian ekonomi masyarakat dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*althans*) dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat karena tidak berdasar hukum yang berlaku.

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I, II, III dalam perkara a quo ;
2. Menyatakan objek gugatan bukan milik Penggugat (*exceptio domini*);
3. Menyatakan Para Penggugat keliru bertindak selaku Para penggugat- (*Diskualifikasi In Person*);
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang bersifat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
5. menyatakan gugatan Para Penggugat adalah merupakan suatu gugatan Gugatan Para Penggugat Yang Bersifat Prematur (*Exceptio Dilatoria*);
6. Menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum (*Onrechmatig Of Ongegrond*) Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias Dan Kabur (*Obscuur Libel*);
7. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III adalah Tergugat I, II, III yang benar dan beritikad baik
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Kredit Term Loan ( “ MEGA UKM “ ) Nomor 118/PK-UKM/LGL R02/12 tertanggal 21 Mei 2012 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat I dan Tergugat III;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5005/2012 tertanggal 06 Agustus 2012, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 87/2012 tertanggal 21 Mei 2012 yang dibuat dihadapan/oleh PPAT Hana Tresna Widjaja, SH selaku PPAT Kota Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga pelelangan umum atas jaminan kredit Penggugat I :
7. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Mampang Prapatan, Sebagaimana terurai dalam Gambar situasi Nomor 168/1071/1975 tertanggal 05 Juli 1975 dengan Luas 511 M2, terletak di Jalan Almunawarah, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, dahulu tertulis atas nama Rochela, saat ini telah beralih hak menjadi milik Joko Supriyanto (Incassu Pemenang Lelang) berdasarkan Risalah lelang Nomor 204/2015;
8. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Risalah Lelang 204/2015 tertanggal 18 Mei 2015;
9. Menolak tuntutan ganti rugi Para Penggugat karena tidak berdasar hukum;
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat IV melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tanggal 1 Maret 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Non Persona Standi In Judicio :

Bahwa penyebutan persoon pada gugatan aquo tidak tepat, dimana gugatan ditujukan kepada KPKNL tanpa mengaitkan dengan instansi atasannya. Seharusnya Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DKI Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dimasukkan dalam pokok perkara ini dan Tergugat IV dengan tegas menolak gugatan dari Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya.
2. Bahwa obyek gugatan adalah jaminan kebendaan seperti yang tertera di dalam Perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III yang antara lain adalah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 168/Mampang Prapatan, seluas 511 m2, atas nama Ny. Rochela yang terletak di Jl. Almunawarah RT.006 RW.004, Kel. Jagakarsa, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.

(selanjutnya disebut sebagai “obyek sengketa”).

3. Bahwa obyek sengketa dimaksud telah dieksekusi melalui lelang sesuai dengan Risalah Lelang No.204/2015 tanggal 18 Mei 2015 dan terjual LAKU kepada Joko Supriyanto (Turut Tergugat I).
4. Bahwa obyek sengketa dieksekusi melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No: 4 Tahun 1996 yang menyebutkan “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”.  
Tergugat I, II, III selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
5. Bahwa Tergugat I, II, III telah meminta kepada Tergugat IV untuk melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa melalui surat permohonan lelang no: 884/RMD-JKT/LTG/IV/15 tanggal 21 April 2015 perihal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pasal 6 UU No. 4/1996 dan Pengantar SKT.
6. Bahwa dalam permohonannya tersebut di atas, Tergugat I, II, III telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:
  - a. Copy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor 118/PK-UKM/LGL-R02/12 tanggal 21 Mei 2012
  - b. Copy SHM No. 168/Mampang Prapatan;
  - c. Copy APHT No: 87/2012 tanggal 21 Mei 2012;
  - d. Copy Sertipikat Hak Tanggungan No: 5005/2012 tanggal 6 Agustus 2012;
  - e. Surat Tanggal 21 April 2015 perihal. Perincian Kewajiban Hutang Debitur a.n Slamet Mega Raharja
  - f. Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor : 887B/RMD-JKT/LTG/IV/15 tanggal 21 April 2015;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Surat Kuasa Nomor 005/RMD-JKT/SK/III/15 tanggal 21 April 2015 ;
- h. Surat Pernyataan No.886/RMD-JKT/LTG/IV/15 tanggal 21 April 2015;
- i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 207/SKPT/III/2015 tanggal 25 Maret 2015;
- j. Surat Pemberitahuan Lelang Ulang ke Debitur No.1019/RMDJKT/SKD/V/15 tanggal 12 Mei 2015
- k. Copy Surat Peringatan I, II, III;
7. Bahwa dengan adanya surat permohonan lelang dari Tergugat I, II, III dan telah dilengkapinya seluruh persyaratan formil pelaksanaan lelang, maka Tergugat IV menetapkan pelaksanaan lelang.  
Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
8. Bahwa Penggugat di dalam Positanya menyatakan bahwa harga jual objek sengketa adalah harga yang direayasa karena dibawah harga jual yang wajar. Terkait dengan hal ini bukan merupakan kewenangan Tergugat IV.  
Hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual/Pemilik Barang.
9. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang ulang aquo telah diumumkan melalui kabar Harian Terbit pada tanggal 11 Mei 2015 sebagai pengumuman ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 8 April 2015.
10. Bahwa Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang aquo telah mendapatkan Surat Tugas dengan No: ST-463/1NKN.07/KNL.01/2015 tanggal 11 Mei 2015 untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa.  
Dengan demikian, tindakan Pejabat Lelang adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan

Halaman 52 dari 75 halaman Put. No.494/Pdt/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, yang menyebutkan: "Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas setelah ada penunjukan dari Kepala Kantor".

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
12. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa "LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU ADALAH SAH DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang No: 204/2015 tanggal 18 Mei 2015 adalah SAH dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tanggal 8 Maret 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TURUT TERGUGAT I akui kebenarannya.

A. GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMIL : PARA PENGGUGAT SALAH DALAM MENENTUKAN IDENTITA

I. Dalam Eksepsi

Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TURUT TERGUGAT I akui kebenarannya.

A. GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMIL : PARA PENGGUGAT SALAH DALAM MENENTUKAN IDENTITAS TERGUGAT IV (*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa didalam Surat Gugatan pada bagian Identitas Para Pihak khususnya Identitas TERGUGAT IV, PARA PENGGUGAT senyatanya menyebutkan identitas TERGUGAT IV, sebagai berikut : Kepala Kantor BUPLN (Badan Urusan Piutang Lelang Negara)... sebagai TERGUGAT IV;
2. Bahwa Kantor BUPLN (Badan Urusan Piutang Lelang Negara) sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT dalam surat Gugatannya, seharusnya adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dalam perkara A-quo adalah KPKNL Jakarta I;
3. Bahwa dikarenakan PARA PENGGUGAT didalam Gugatannya menyatakan identitas TERGUGAT IV sebagai Kantor BUPLN (Badan Urusan Piutang Lelang Negara), maka terbukti terdapat cacat formil dalam surat gugatan dimana terdapat kesalahan dalam menentukan atau menyebutkan identitas dari TERGUGAT IV;
4. Bahwa dikarenakan PARA PENGGUGAT telah salah dalam menentukan atau menyebutkan Identitas Pihak dalam surat Gugatannya, maka sudah sepatutnya Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima. .



B. Gugatan PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Exeptio Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa didasarkan pada dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada halaman 3, 7 sampai dengan halaman 12 Posita Surat Gugatan (yang mana juga berulang-ulang kali disebutkan PARA PENGGUGAT pada halaman-halaman berikutnya), senyata - nyata didalilkan adanya personal - personal atau pihak - pihak yang bernama Sdr. Festa, Sdr. Kemi, Sdri. Rosi dan Sdr. Aris Santoso yang masing - masing menurut PARA PENGGUGAT memiliki peranan penting dalam perkara A-quo. Karenanya dengan tidak menyertakan personal - personal dimaksud sebagai PIHAK dalam perkara A quo, mengakibatkan Gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kurang pihak (vide. Putusan MAR.No. 151 K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975).

C. PARA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA PARA PENGGUGAT YANG JUSTRU TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA BERDASARKAN PERJANJIAN (*Exeptio Non Adimplenti Contractus*).

1. Bahwa PARA PENGGUGAT pada poin A Posita Gugatan, halaman 3 sampai dengan halaman 6, pada intinya menyatakan dan mengakui :
  - PENGGUGAT I telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT III, sebagaimana tertuang dalam perjanjian-perjanjian yang telah disepakati antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT III;
  - PENGGUGAT I maupun TERGUGAT III sama - sama memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah disepakati;
  - TERGUGAT III terbukti telah memenuhi seluruh kewajibannya dalam memberikan fasilitas kredit terhadap PENGGUGAT I, namun PENGGUGAT I yang terbukti tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT III untuk melunasi utang pokok dan/atau utang bunga atas fasilitas kredit yang telah diterimanya;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan oleh M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya 'Hukum Acara Perdata', pada halaman 461, Penerbit Sinar Grafika, 2008, yang diantaranya berbunyi sebagai berikut seseorang tidak berhak mengajukan gugatan, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian..'



3. Bahwa didasarkan pada fakta-fakta hukum tersebut, karenanya adalah tidak beralasan secara yuridis bagi PARA PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap PARA TERGUGAT, sebagaimana Gugatan dalam perkara A-quo dikarenakan justru PENGGUGAT I sendirilah yang terbukti telah tidak memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT III;

**D. PARA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN DIKARENAKAN OBJEK GUGATAN TELAH DILELANG DAN TELAH DITETAPKANNYA SECARA SAH PEMENANG LELANG (PEMBELI LELANG) (*EXCEPTIE PEREMPTOIR*)**

1. Bahwa didalam materi Gugatannya, PARA PENGGUGAT telah mendalilkan PARA TERGUGAT telah melakukan suatu Perbuatan melawan Hukum, dikarenakan telah melaksanakan lelang secara tidak sah terhadap Obyek Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGUGAT II) sehingga perbuatan PARA TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGUGAT;
2. Bahwa berdasarkan fakta - fakta hukum yang ada, terbukti
- Obyek Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGUGAT II) telah di Lelang melalui perantara TERGUGAT IV dan sudah ditetapkannya TURUT TERGUGAT I selaku Pemenang lelang (Pembeli Lelang) yang sah, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 204/2015, tertanggal 18 Mei 2015, yang diterbitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DKI Jakarta, KPKNL Jakarta I (TERGUGAT IV);
  - PARA TERGUGAT telah melaksanakan seluruh proses atau mekanisme Lelang Eksekusi sebagaimana kelaziman dan ketentuan/peraturan hukum yang berlaku;
  - Bahwa dengan telah dilelangnya obyek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGUGAT II) dan sudah ditetapkannya TURUT TERGUGAT I selaku Pemenang Lelang (Pembeli Lelang) yang sah, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 204/2015, tertanggal 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2015, yang diterbitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DKI Jakarta, KPKNL Jakarta I (TERGUGAT IV), maka secara yuridis Obyek Lelang telah beralih dan menjadi milik TURUT TERGUGAT I dan bukan lagi milik PARA PENGGUGAT ;

- Bahwa karenanya tidak ada alasan secara yuridis bagi PARA PENGGUGAT untuk mempermasalahkan pelaksanaan lelang tersebut atau menuntut ganti rugi sebagaimana Gugatan dalam perkara a-quo.

## E. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur, dimana ketidak-jelasan atau kekaburan tersebut terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut :

### E.1. Uraian/Rincian Kerugian dan Nilai Kerugian Yang Tidak Jelas

1. Bahwa PARA PENGGUGAT pada alinea ke-empat halaman 33 dan alinea ke-satu halaman 34 Surat Gugatan dan pada bagian Petitum halaman 35 mendalilkan adanya kerugian-kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT baik secara materil maupun immateriil akibat perbu,atan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT, yang terdiri dari :
  - kerugian materil sebesar Rp.9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah) dan,
  - kerugian immateriil akibat menurunnya harga tanah dan pencemaran nama baik yang nilainya sekurang-kurangnya sama dengan nilai harga tanah.
2. Bahwa namun demikian nyata-nyata PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya tidak menguraikan atau memerinci secara jelas kerugian apa yang dimaksud. Karenanya dalil - dalil PARA PENGGUGAT tersebut sangat 'absurd' dan tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan dalam Gugatannya,;
3. Bahwa didasarkan pada kaedah hukum dan kelaziman didalam mengajukan Gugatan Perdata, setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian bentuk dan nilai kerugiannya serta harus sesuai dengan apa yang menjadi dasar tuntutannya. Karenanya terbukti nilai kerugian yang diuraikan PARA PENGGUGAT didalam surat gugatannya Yang d absurd' (tidak jelas bentuk



kerugian apa yang sebenarnya dimaksudkan) dan tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan yang mengakibatkan gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas/kabur dan selayaknya tidak dapat diterima. (vide. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 492/K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1720/K/Pdt/1986, tertanggal 18 Agustus 1988).

Bahwa dengan demikian senyata-nyata terbukti telah terdapat ketidakjelasan dalam Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT yang mengakibatkan Gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dengan segala konsekuensi hukum karenanya. (vide. Putusan MAR.No. 1391 K/Sip/ 1975, tertanggal 26 April 1979).

Berdasarkan hal - hal yang TURUT TERGUGAT I uraikan tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Namun apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT I akan mengajukan JAWABAN dalam pokok perkara dan untuk itu mohon agar hal - hal yang telah TURUT TERGUGAT I kemukakan dalam bagian EKSEPSI diatas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari JAWABAN TURUT TERGUGAT I dalam pokok perkara ini.

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TURUT TERGUGAT I akui kebenarannya;
2. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada alinea ke-dua halaman 4 Surat Gugatan, yang pada intinya menyatakan :  
'TURUT TERGUGAT I sebagai pemenang lelang untuk tidak menyampaikan permohonan peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional selama proses peradilan belum menetapkan keputusan yang inkraht. Juga TURUT TERGUGAT II selaku Kepala Kantor Pertanahan untuk tidak merespon peralihan hak atas tanah dan bangunan termaksud dalam perkara ini sebelum ada keputusan pengadilan yang inkraht.'  
dikarenakan :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 204/2015, tertanggal 18 Mei 2015, yang diterbitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DKI Jakarta, KPKNL Jakarta I (TERGUGAT IV), TURUT TERGUGAT I merupakan Pemenang Lelang (Pembeli Lelang) atas Obyek Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGUGAT II), terletak di Jalan Almunawarah RT. 006 RW. 004, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan (selanjutnya untuk singkatnya dalam Jawaban disebut sebagai 'Obyek Lelang')(Bukti TTI-1)
- Ketentuan Umum Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 93/PMK.06/2010, tertanggal 23 April 2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan 'Risalah Lelang' adalah :  
Berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (vide. Pasal 1 butir 32 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
- Sebagai suatu akta otentik, 'Risalah Lelang' dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Karenanya 'Risalah Lelang' bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka memberikan kekuatan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya (vide. Pasal 1868 Jo. Pasal 1870 KUHPdata Jo. Pasal 165 HIR);
- 'Risalah Lelang' merupakan hasil dari pelaksanaan penjualan secara lelang (terbuka untuk umum) terhadap benda tidak bergerak milik PENGUGAT II yang merupakan obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan pelaksanaannya oleh TERGUGAT III melalui perantara TERGUGAT IV (vide. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Halaman 59 dari 75 halaman Put. No.494/Pdt/2017/PT.DKI

### 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)



Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 108 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, disebutkan

## Pasal 108

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :
  - a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
  - b.1. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat dimaksud;
  2. Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
  - c. bukti identitas pembeli lelang;
  - d. bukti pelunasan harga pembelian;
  - e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Untuk kepentingan atau keperluan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGGUGAT II), terletak di Jalan Al-Munawarah RT. 006 RW. 004, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, TERGUGAT IV telah menerbitkan Surat Keterangan tertanggal 26 Mei 2015 dan TURUT TERGUGAT I juga telah membayarkan pajak-pajak yang dikenakan Negara (Bukti TT I - 2),

Perlu pula ditambahkan, bahwa Gugatan dalam Perkara A-quo terhadap pelaksanaan Lelang yang diajukan oleh PARA



PENGGUGAT pada azasnya tidak dapat ditangguhkan, hal ini selaras dengan ketentuan dalam Pasal 207 ayat (3) HIR yang menyatakan

‘Gugatan/Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai. atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, kecuali jika ketua telah memberikan perintah supaya hal itu ditangguhkan sampai jatuhnya putusan Pengadilan Negeri.’

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas secara signifikan terindikasi bahwa motivasi dari diajukannya Gugatan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara A-quo tidak lain hanya mencari alasan penghambat terhadap pelaksanaan lelang dan penetapan hasil Lelangnya. Seharusnya motivasi-motivasi tersebut tidak perlu ditanggapi oleh Majelis Hakim dalam memeriksa perkara A-quo.

Karenanya didasarkan pada uraian tersebut diatas, terbukti :

- TURUT TERGUGAT I sebagai Pemenang Lelang (Pembeli Lelang) yang sah secara juridis memiliki hak untuk mengajukan Permohonan Peralihan Hak atas Obyek Lelang melalui Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT II);
- TURUT TERGUGAT II berdasarkan kewenangan yang dimilikinya berkewajiban untuk merespon dan mengabulkan permohonan peralihan hak atas Obyek Lelang yang diajukan TURUT TERGUGAT I.

3. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada

- Kalimat ke-empat halaman 6 Surat Gugatan;
- Bagian E. poin f. halaman 19 Surat Gugatan;
- Bagian E. poin g. halaman 20 Surat Gugatan,

yang pada intinya menyatakan

Bahwa selain pelaksanaan lelangnya yang dilakukan dengan melawan hukum yaitu melanggar surat perjanjian juga hasil lelangnya terlalu sangat tidak wajar yaitu memberi kesan bahwa lelang atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT, pemenang lelangnya maupun nilai harga lelangnya diatur oleh PARA TERGUGAT I, dan III dengan tujuan sangat menguntungkan pemenang lelang tetapi sebaliknya luar biasa merugikan pihak PENGGUGAT...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

'Peserta Lelang hanya 2 (dua) orang saja... PARA PENGGUGAT menilai bahwa lelang ini adalah lelang yang diatur baik pemenangnya dan juga nilai hasil lelangnya. Yang melakukan pengaturan lelang demikian adalah PARA TERGUGAT yaitu PT. Bank Mega Tbk., dan Kantor BUPLN Jakarta I bersama-sama dengan pemenang lelang Jadi lelang ini merupakan lelang abal-abal yang dilaksanakan dengan perbuatan melawan hukum

... Nilai harga lelang sebesar Rp. 1,6 milyar sangatlah terlalu rendah Harga tersebut adalah harga yang direayasa agar pihak pemenang lelang mendapatkan keuntungan yang sangat besar jika mereka menjual kembali tanah dan bangunan hasil lelang yaitu tanah dan bangunan SHM 168 di Jalan Almunawaroh Mampang Prapatan milik PENGGUGAT II yang dijaminakan kepada PT. Bank Mega Tbk.

I ... Bahkan praktek lelang demikian didukung oleh para pemain mafia tanah sebagai kaki tangan bank '

dikarenakan :

- Dalil - dalil PARA PENGGUGAT tersebut adalah sangat tidak berdasar dan merupakan tuduhan yang sama sekali tidak benar khususnya terhadap TURUT TERGUGAT I. TURUT TERGUGAT I mohon. akta PARA PENGGUGAT untuk membuktikan dalil - dalilnya. Dan TURUT TERGUGAT I mereservir haknya untuk melakukan upaya - upaya hukum terhadap PARA PENGGUGAT baik secara pidana dan perdata, guna melindungi hak - hak dan kepentingan hukumnya. Atas dasar dan alasan apa PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa TURUT TERGUGAT I selaku pemenang lelang merupakan pemain/mafia tanah yang merupakan 'kaki tangan' Bank ????. TURUT TERGUGAT I selaku peserta lelang dan pemenang lelang sama sekali tidak memiliki hubungan dan kepentingan dalam bentuk apapun, baik dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;
- TURUT TERGUGAT I sebagai peserta dan pemenang lelang, dengan itikad baik telah memenuhi segala kewajiban dan persyaratan yang telah ditetapkan untuk dapat menjadi peserta lelang dan telah pula memenuhi seluruh kewajibannya selaku pemenang lelang. Hal ini sebagaimana fakta - fakta sebagai berikut :

Halaman 62 dari 75 halaman Put. No.494/ Pdt/2017/PT.DKI

### 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)



- a. TURUT TERGUGAT I mengetahui adanya pelaksanaan lelang terhadap Obyek Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM. No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGGUGAT II), terletak di Jalan AlMunawarah RT. 006 RW. 004, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan harga/limit lelang sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) melalui Pengumuman Lelang yang dilakukan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melalui Surat Kabar Harian 'TERBIT', tertanggal 11 Mei 2015, pada halaman 15 (Bukti TT 1 -3);
- b. Untuk memenuhi salah satu persyaratan menjadi Peserta Lelang sebagaimana tertuang dalam pengumuman lelang tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I pada tanggal 15 Mei 2015 melakukan Penyetoran Uang Jaminan sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) dan mencantumkan nama TURUT TERGUGAT I sebagai peserta lelang dalam slip setoran ke atas nama Rekening Penampungan Lelang KPKNL Jakarta 1 pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kramat, Jakarta Pusat dengan No. Rekening 10541039 (Bukti TT 1 -4);
- c. TURUT TERGUGAT I pada tanggal 18 Mei 2015 menjadi peserta lelang dan mengikuti proses pelaksanaan Lelang atas Obyek Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM. No. 168/Mampang Prapatan seluas 511 M2 atas nama Rochela (PENGGUGAT II), terletak di Jalan Al-Munawarah RT. 006 RW. 004, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan. Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta 1 di Jalan Prapatan No. 10 Jakarta Pusat (Bukti TT 1 -5);
- d. Pada saat pelaksanaan lelang tanggal 18 Mei 2015, TURUT TERGUGAT I telah ditetapkan secara sah menjadi pemenang lelang dengan harga pembelian sebesar Rp. 1.616.000.000,- (satu milyar enam ratus enam belas juta rupiah) (Bukti TT 1 -6);
- e. Setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I pada tanggal 19 Mei 2015 melakukan Penyetoran Uang Pelunasan Harga dan Biaya Lelang atas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Lelang sebesar Rp. 248.320.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) dan mencantumkan nama TURUT TERGUGAT I sebagai pemenang lelang dalam slip setoran ke atas nama Rekening Penampungan Lelang KPKNL Jakarta 1 pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kramat, Jakarta Pusat dengan No. Rekening 10541039 (Bukti TT 1 -7);

- f. Selanjutnya TURUT TERGUGAT I pada tanggal 25 Mei 2015 juga telah melakukan Penyetoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 76.800.000,- (tujuh puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) melalui Kantor Dinas Pelayanan Pajak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Bukti TT 1 -8);

Karenanya didasarkan pada fakta-fakta tersebut diatas, terbukti :

- TURUT TERGUGAT I baik selaku peserta lelang maupun selaku pemenang lelang sama sekali tidak memiliki hubungan dan kepentingan dalam bentuk apapun, baik dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;
- TURUT TERGUGAT I tidak memiliki kewenangan apapun untuk menentukan harga atau limit lelang maupun harga pembelian apalagi mengaturnya;
- TURUT TERGUGAT I dengan itikad baik telah memenuhi segala kewajiban dan persyaratan yang telah ditetapkan berdasarkan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku baik untuk dapat menjadi peserta lelang maupun menjadi pemenang lelang (pembeli lelang).

4. Bahwa selanjutnya terhadap dalil - dalil PARA PENGGUGAT pada bagian A halaman 5 sampai dengan bagian E. poin b halaman 17 Surat Gugatan, TURUT TERGUGAT I merasa tidak perlu untuk memberikan tanggapannya, hal ini dikarenakan dalil -dalil atau fakta - fakta yang diungkapkan PARA PENGGUGAT pada poin - poin tersebut tidak memiliki keterkaitan atau relevansinya secara langsung dengan TURUT TERGUGAT I. Dalil - dalil atau fakta - fakta pada poin - poin tersebut merupakan fakta - fakta yang memiliki keterkaitan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, II, III dan TERGUGAT IV;



5. Bahwa adalah juga sama sekali tidak benar dalil - dalil PARA PENGGUGAT pada bagian E. poin d. halaman 18 Surat Gugatan, yang pada intinya menyatakan Kebijakan demikian hanya dilakukan oleh adanya dasar maksud atau motivasi lain dari pihak PT. Bank Mega Tbk., yaitu memperoleh keuntungan besar dari dilaksanakannya pelelangan tersebut. Keuntungan demikian dinikmati oleh Pihak Pemenang Lelang yang dapat saja berbagi dengan pihak lain diluar pemenang lelang, bahkan mungkin dengan pihak PT. Bank Mega Tbk.itu sendiri... ‘

dikarenakan sebagaimana telah TURUT TERGUGAT I uraikan diatas, terbukti :

- TURUT TERGUGAT I baik selaku peserta lelang maupun selaku pemenang lelang sama sekali tidak memiliki hubungan dan kepentingan dalam bentuk apapun, baik dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;
- TURUT TERGUGAT I tidak memiliki kewenangan apa.pun untuk menentukan nilai limit lelang maupun harga pembelian apalagi untuk ‘mengaturnya’. Penetapan Nilai Limit Lelang adalah menjadi tanggung jawab Penjual (TERGUGAT III) dan bukan/tidak bersama-sama TURUT TERGUGAT I (vide. Pasal 35 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 931PA4K.06120 10, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
- TURUT TERGUGAT I dengan itikad baik telah memenuhi segala kewajiban dan persyaratan yang telah ditetapkan berdasarkan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku baik untuk dapat menjadi peserta lelang maupun menjadi pemenang lelang (pembeli lelang).

6. Bahwa karenanya adalah juga sama sekali. tidak benar dalil dalil PARA PENGGUGAT pada alinea ke-satu bagian E. poin h. halaman 21 Surat Gugatan, yang pada intinya menyatakan Pemenang lelang ikut bertanggung jawab oleh karena pada tanggal 18 Mei 2015 sangat patut diduga atau menurut akal sehat merupakan lelang yang telah diatur siapa pesertanya dan pemenangnya serta berapa nilai harga lelangnya.’

dikarenakan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 93 /PMK.06/2010, tertanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang'.
- TURUT TERGUGAT I adalah pemenang lelang (pembeli lelang) yang mengajukan penawaran tertinggi tinggi dan telah disahkan sebagai pemenang lelang. Sebagai pemenang lelang (pembeli lelang) yang sah dan beritikad baik maka TURUT TERGUGAT I dilindungi .oleh Undang-Undang:
- PARA PENGGUGAT kiranya perlu pula memperhatikan dan mencermati kaidah - kaidah Hukum sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung RI. berikut :
- Jurisrudensi Putusan Mahkamah Agung RI. No. 251 K/Sip/1958, tertanggal 26 Desember 1958, yang pada intinya menyebutkan Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah; Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah;
- Jurisrudensi Putusan Mahkamah Agung RI. No.126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962, yang pada intinya menyebutkan: Pembeli lelang yang telah memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang'.

Karenanya terbukti TURUT TERGUGAT I selaku pemenang lelang (pembeli lelang) yang sah dan beritikad baik dilindungi oleh hukum dan Undang – Undang .

7. Bahwa berkaitan dengan dalil - dalil PARA PENGGUGAT pada bagian E. poin i halaman 21 Surat Gugatan sampai dengan halaman 34 Surat Gugatan (yang hanya merupakan pengulangan dalil - dalil sebelumnya), TURUT TERGUGAT I juga merasa tidak perlu untuk memberikan tanggapannya, hal ini dikarenakan dalil - dalil atau fakta - fakta yang diungkapkan PARA PENGGUGAT pada poin - poin tersebut tidak memiliki keterkaitan atau relevansinya secara langsung dengan TURUT TERGUGAT 1. Dalil – dalil atau fakta - fakta pada poin - poin tersebut merupakan fakta - fakta yang memiliki keterkaitan

Halaman 66 dari 75 halaman Put. No.494/Pdt/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



dalam hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT ;

8. Bahwa karenanya terbukti, TURUT TERGUGAT I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, maka tidak ada kerugian - kerugian baik secara moriel maupun materiel yang dialami PARA PENGGUGAT yang nyata - nyata ditimbulkan oleh tindakan - tindakan TURUT TERGUGAT I;
9. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT I juga secara tegas menolak dalil - dalil PARA PENGGUGAT selain dan selebihnya sepanjang yang tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT I serta menolak Petitum yang diajukan PARA PENGGUGAT seluruhnya, karena tidak beralasan secara hukum.

Berdasarkan hal - hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TURUT TERGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa, mengadili serta memberikan Putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya - biaya perkara menurut hukum;

atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo at bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal 8 Maret 2016 yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum PT. BANK MEGA Tbk terkait pelelangan atas jaminan dari Tergugat I berupa bidang tanah atas bidang tanah dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No.168/Mampang, Prapatan, dimana pelelangan tersebut dilakukan oleh Tergugat IV atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II, padahal Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor I18/PK--UKM/LGLR02/12 belum jatuh tempo.

3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT II) adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Hak Milik No. 168 /Mampang Prapatan, seluas 511 M2, terakhir tercatat atas nama Ny. ROCHELA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Maret 1975 No. 032/M.P/1975 yang dibuat dihadapan Pejabat EDDY SARMAI, terletak di Jl Almunawarah Rt. 006/04, Kelurahan Mampang Prapatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan terdaftar tanggal 5 Juli 1975 ;
- b. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.5005/2012 yang dibuat dihadapan PPAT HANA TRESNA WIDJAJA, SH. No.87/2012 tanggal 21 Mei 2012, terbit tercatat atas nama PT. BANK MEGA, Tbk, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 6 Agustus 2012.

Bahwa hingga saat ini Hak Milik No.168/Mampang Prapatan masih tercatat atas nama Ny. ROCHELA yang telah dilekatkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.5005/2012 yang dibuat dihadapan PPAT HANA TRESNA WIDJAJA, SH. No.87/2012 tanggal 21 Mei 2012.

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat selebihnya tidak perlu TURUT TERGUGAT II tanggap karena merupakan masalah internal Para Penggugat dengan Para Tergugat, dimana tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT II.

Demikian Jawaban TURUT TERGUGAT II, selanjutnya TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 20 Oktober 2017 Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI:**

Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi dari Para Penggugat ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Surat Perjanjian Kredit MEGA UKM Nomor 118/PK-UKM/LGL R02/12) tanggal 19 Mei 2012 adalah syah dan merupakan Undang-undang bagi para pihak ;
- Menyatakan Pelaksanaan eksekusi Lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 204/2015 tanggal 18 Mei 2015 adalah perbuatan melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;
- Membatalkan hasil lelang yang nyata-nyata memenuhi unsur perbuatan melawan hukum serta barang jaminan kembali kepada posisi semula;
- Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk dan taat pada putusan tersebut;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp 4.356.000,- (empat juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

## Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 2 Nopember 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2017, Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tersebut.
2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Turut Tergugat I pada tanggal 28 Oktober 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2017, Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tersebut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 8 Nopember 2016 kepada Penggugat I, pada tanggal 16 November 2016 kepada Penggugat II, pada tanggal 24 November 2016 kepada Tergugat IV, pada tanggal 15 Nopember 2016 kepada Turut Tergugat I, pada tanggal 23 Nopember 2016 kepada Turut Tergugat II, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 8 Nopember 2016 kepada Penggugat I, pada tanggal 16 November 2016 kepada Penggugat II, pada tanggal 14 Nopember 2017 kepada Terguat I,II dan III, pada tanggal 24 November 2016 kepada Tergugat IV, pada tanggal 23 Nopember 2016 kepada Turut Tergugat II ;
5. Memori banding dari Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tertanggal 16 Maret 2017, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Maret 2017 dan telah diserahkan kepada Penggugat I pada tanggal 20 Maret 2017, kepada Penggugat II, pada tanggal 20 Maret 2017, kepada Tergugat IV pada tanggal 29 Maret 2017 dan kepada Turut Tergugat I pada tanggal 20 Maret 2017, kepada Turut Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2017 ;
6. Memori banding dari Pembanding IV semula Turut Tergugat I, tertanggal 13 Januari 2017, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Januari 2017 dan telah diserahkan kepada Penggugat I pada tanggal 23 Januari 2017, kepada Penggugat II, pada tanggal 23 Januari 2017, kepada Tergugat I,II dan III pada tanggal 27 Januari 2017, kepada Tergugat IV pada tanggal 30 Januari 2017 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 25 Januari 2017;
7. Kontra Memori banding dari Penggugat I, dan II tertanggal 29 Januari 2017, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 Mei 2017 dan telah diserahkan kepada Tergugat I, II, III pada tanggal 2 Juni 2017, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 8 Mei 2017,;
8. Kontra Memori banding dari Tergugat IV tertanggal 10 Mei 2017, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diserahkan kepada Tergugat I ,ii, iii pada tanggal 18 Mei 2017, kepada Turut Tergugat I, pada tanggal 2 Juni 2017 ;
9. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kepada Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2016, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 15 Nopember 2016, kepada Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 16 Nopember 2016, kepada Tergugat IV pada tanggal 24 Nopember 2016 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 23 Nopember 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 20 Oktober 2016, kuasa Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I menyatakan banding masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2016 dan tanggal 2 November 2016, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III didalam memori bandingnya tanggal 16 Maret 2017, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh para Pembanding serta Judex Facti telah keliru dalam mengeluarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya.
2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti sama sekali tidak mengakomdir segala bukti yang dibeikan oleh para Pembanding dimana atas bukti-bukti para Pembanding tidak dijadikan dasar pertimbangan sama sekali oleh Judex Factie.
3. Bahwa putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan a quo telah melanggar azas-azas hukum Perikatan, azas kepastian hukum, azas-azas Perbankan.
4. Bahwa Memori Banding selengkapnya dianggap termuat dalam putusan a quo, dan dapat dibaca serta terurai dalam Memori Banding Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III tersebut diatas.



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan didalam Memori Bandingnya tanggal 13 Januari 2017 keberatannya didasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusan perkara a quo saling bertentangan satu sama lain.
2. Bahwa Judex Facti telah salah/keliru dan sama sekali tidak tepat dalam mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan.
3. Bahwa kesalahan/kekeliruan pertimbangan Judex Facti dalam menilai dan membandingkan bukti-bukti terkait “ nilai limit lelang “ dengan nilai jual objek pajak ( NJOP ).
4. Bahwa kesalahan/kekeliruan pertimbangan Judex Facti dalam menilai dan membandingkan bukti-bukti terkait “ nilai limit lelang “ dan harga penjualan lelang dengan nilai/harga pasar dari objek lelang.
5. Bahwa kesalahan/kekeliruan pertimbangan Judex Factie dalam menilai dan membandingkan bukti-bukti terkait “ nilai limit lelang “ dan harga penjualan lelang dengan potensi ( nilai ) ekonomis objek lelang.
6. Bahwa Judex Factie tidak cukup menilai dan memberikan pertimbangan atas fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan ( onvoldoende gemotiveerd ).
7. Bahwa Memori Banding selengkapnya dianggap termuat didalam putusan a quo,dan dapat dibaca serta terurai dalam Memori Banding Turut Tergugat I tersebut.

Menimbang,bahwa atas Memori Banding yang diajukan Tergugat I,Tergugat II,Tergugat III dan Memori Banding yang diajukan Turut Tergugat I tersebut diatas para Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 29 Januari 2017 yang intinya antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa amar putusan Pengadilan membatalkan lelang yang dilakukan PT Bank Mega TBK sepenuhnya merupakan cermin fakta persidangan, jadi sama sekali tidak benar pernyataan para Peambanding yang menyatakan Judex Facti seolah-olah salah/keliru dan sama sekali tidak tepat.
2. Bahwa para Terbanding sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mohon agar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk dikuatkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Kontra Memori Banding selengkapnya dianggap termuat didalam putusan a quo dan dapat dibaca serta terurai dalam Kontra Memori Banding para Terbanding tersebut.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2016 Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding, Memori banding yang diajukan para Pembanding-semula Tergugat I,Tergugat II,Tergugat III dan Turut Tergugat I tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Peradilan Tingkat Pertama,akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan para Pembanding semula Tergugat I,Tergugat II,Tergugat III dan Turut Tergugat I dalam Memori Banding yang disampaikan secara panjang lebar hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya baik Dalam Eksepsi, Dalam Provisi maupun Dalam Pokok Perkara, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian,oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat Banding dengan tambahan pertimbangan dalam pokok perkara sebagai berikut :

Menimbang, bahwa penentuan harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat III selaku Pemohon Lelang yang menetapkan harga limit sebesar Rp 1.400.000.000,- ( satu milyar empat ratus juta rupiah ) dan terbukti bahwa pelelangan jaminan milik atas nama Penggugat tersebut telah laku dijual kepada Turut Terggugat I dengan harga Rp 1.616.000.000.- ( satu milyar enam ratus enam belas juta rupiah ) sedangkan harga tanah dan bangunan sesuai dengan NJOP adalah sebesar Rp 2.187.550.000.- ( dua milyar seratus delapan puluh juta lima ratuslima puluh ribu rupiah ) dan berdasarkan pemeriksaan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap objek lelang yang mana letak objek sengketa tersebut cukup strategis dan mempunyai potensi ( nilai ) ekonomis yang cukup baik sehingga para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa pelelangan jaminan milik atas nama Penggugat tersebut telah dijual dibawah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga NJOP sehingga Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 204/2015 tanggal 18 Mei 2015 dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2016 Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dihukum untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan dari Turut Tergugat I tersebut.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2016 Nomor 601/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin, 13 November 2017**, oleh kami **ESTER SIREGAR.SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HANIZAH IBRAHIM,M.SH.MH** dan **SRI ANGGARWATI,SH.MH**um, Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota yang berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017, Nomor 494/Pen/Pdt/2017/PT.DKI telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin, 20 Nopember 2017**, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh : **F. ADRIANA**

Halaman 74 dari 75 halaman Put. No.494/ Pdt/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PARAPAT,SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**HANIZAH IBRAHIM,SH.M.H**

**ESTER SIREGAR,SH.MH**

**SRI ANGGARWATI,SH.M.Hum**

**PANITERA PENGGANTI**

**F. ADRIANA PARAPAT,SH.**

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
<u>Pemberkasan</u>	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-