



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Default Paragraph Font;No Spacing;userstereodub PENGADILAN NEGERI KELAS I A
KHUSUS BANDUNG.

P U T U S A N.

Nomor : 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg.-

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA “

Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1.H.ARIFIN MARAHAYU, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I No.26, RT.05, RW.04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, disebut sebagai PENGGUGAT I ;
- 2.M.TIO AGUNG SANTIKA MARAHAYU, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I No.26, RT.05, RW.04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, pekerjaan Wiraswasta, disebut sebagai PENGGUGAT II ;

Keduanya dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : MUHAMAD ARIEF S. DJAJANAGARA, SH,MKn, Advokat berkantor pada Kantor Advokat Hukum Djajanagara, di Jl.Palasarai No.42 C Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2013 ;

----- M e l a w a n :

- 1.PT.Bank Mega, Tbk, yang berkedudukan di Jakarta, Kantor Pusat MENARA BANK MEGA, LT 15, Jl.Kapt.Tendean Kav.12-14A JKT-12970, selanjutnya disebut TERGUGAT I ;
- 2.ARIEF HIDAYAT, beralamat di Jl.Tongkeng No.38,RT.006, RW.004, Kel.Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT II ;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, beralamat di Jl. Ambon No.1 Bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT III ;
4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, Jl. Soekarno Hatta No.586 Bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT IV ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;
- Telah mendengar Para Pihak yang berperkara dan saksi ;
- Telah meneliti surat-surat bukti ;

TENTANG

• 2 -

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Juni 2013, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Juni 2013, Register perkara Nomor : 294/Pdt.G/2013/PN.Bdg, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, SHM No.4163, Kel. Batununggal ;
2. Bahwa Penggugat II adalah selaku Debitur pada PT. Bank Mega (Persero) Tbk atau Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 ;
3. Bahwa Penggugat I menjaminkan atau mengagunkan tanah miliknya di atas sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 untuk jaminan utang Penggugat II kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian utang piutang dibawah tangan No.2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 sejumlah Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut ;

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.

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

4. Bahwa utang Penggugat II yang harus dibayar kepada Tergugat I telah ditentukan oleh Tergugat I yaitu sejumlah Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) sebagaimana dalam surat Tergugat I kepada Penggugat II No.282/Remedial/RBDG/III/13 tanggal 4 maret 2013 yang isinya membebritahukan akan dilakukan pelelangan dengan nilai limit barang agunan yang akan dilelang Rp.483.000.000,- ,(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana nilai limit tersebut sesuai dengan jumlah kewajiban pembayaran Penggugat II kepada Tergugat I;
 5. Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tercantum Hak Tanggungan ini diberikan untuk jaminan pelunasan piutang hingga Rp.625.000.000,-(enam ratus dua puluh lima juta rupiah) yang mana nilai tersebut adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I terhadap Barang Objek Hak Tanggungan milik Penggugat I hal tersebut menunjukkan nilai taksir Tergugat I adalah Rp.812.500.000,-(delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sehingga harga pasar yang sebenarnya atas tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan milik Penggugat I pada waktu itu adalah diatas Rp.812.500.000,-(delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
 6. Bahwa nilai objek pajak (NJOP) pada tanah dan bangunan Milik Penggugat I tersebut adalah sebesar Rp.755.297.000,-(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) hal ini menunjukkan harga pasar adalah di atas jumlah tersebut atau minimal harga yang patut dan wajar untuk tanah dan bangunan Milik Penggugat I tersebut adalah sesuai NJOP yaitu sebesar Rp.755.297.000,- ,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;
 7. Bahwa berdasarkan surat Tergugat I kepada Penggugat II No.282/Remedial/RBDG/III/13 tanggal 4 Maret 2013 yang memberitahukan pelelangan akan dilakukan dengan harga limit sebesar Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) hal tersebut berarti jauh berada di bawah harga pasar atau harga yang patut dan wajar
- 3 -
- yang mana seharusnya pelelangan dimulai dengan nilai minimal untuk awal pelelangan sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ;
8. Bahwa oleh Tergugat III tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut telah dilakukan pelelangan yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 maret 2013 dengan harga lelang Rp.483.000.000,- yang dimenangkan oleh Tergugat II ;
 9. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah Penggugat I dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I dengan harga limit sebesar Rp.483.000.000,-
 10. Bahwa Tergugat I dengan menentukan nilai limit lelang sebesar Rp.483.000.000,- terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat I telah melanggar hukum karena nilai

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.

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

limit tersebut lebih kecil dari nilai objek pajaknya NJOP tahun 2013 tanah dan bangunan milik Penggugat I yaitu sebesar Rp.755.297.000,-(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sedangkan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.483.000.000,- Nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat I sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak professional dalam menentukan nilai limit yang seharusnya minimal sesuai dengan NJOP 2013 yaitu Rp.755.297.000,- ,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36 ;

- 11.Bahwa berdasarkan nilai Jual Objek pajak (NJOP) pelelangan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal milik Penggugat sebesar Rp. 483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.272.297.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) apabila kekurangan dihitung dari NJOP ;
- 12.Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga ;
- 13.Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penentuan nilai limit harus dilakukan berdasarkan penilaian professional yang mana Tergugat I telah menentukan nilai limit sebesar Rp.483.000.000,- yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah NJOP 2013 yaitu sebesar Rp.755.297.000,- ,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.272.297.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) pada Penggugat dan menunjukan Tergugat I telah tidak professional dan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga ;
- 14.Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang merupakan perjanjian jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian ;
- 15.Bahwa.....

- 4 -

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.

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

15. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut, yaitu :

1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bahwa semua pihak menyetujui/sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun

2. Kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam hal ini adalah bahwa para pihak adalah orang-orang yang cakap secara hukum, dewasa sesuai ketentuan KUHPerdata (usia 21 tahun, sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak terganggu akal budi, dan stabil dan bukan orang-orang yang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu ;

3. Ada suatu hal tertentu. Bahwa hal yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak ;

4. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

- *tidak bertentangan dengan ketentuan umum ;
- *tidak bertentangan dengan kesusilaan ;
- *tidak bertentangan dengan Undang-Undang ;

16. Bahwa berdasarkan pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum ;

17. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I, dengan nilai limit sebesar Rp.483.000.000,- yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah NJOP 2013 yaitu sebesar Rp.755.297.000,- ,-(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.272.297.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) pada Penggugat I ini menunjukkan Tergugat I telah tidak Kompeten dan tidak professional oleh karenanya Tergugat I telah melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum ;

18. Bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat I dan nilai limit lelang objek jaminan yang akan dilelang berada dibawah harga pasar, bahkan

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.

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

Tergugat II sebelum membeli melalui lelang pernah menanyakan berapa harga rumah yang menjadi objek jaminan akan dijual oleh Penggugat I, yang pada waktu itu ditawarkan seharga Rp.1.700.000,-(satu milyar tujuh ratus juta rupiah) ;

- 19.Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat I hanya dilaksanakan satu kali saja dengan peserta lelang yang hanya 1 (satu) orang yaitu Tergugat II dan langsung terjual dengan nilai limit jauh berada dibawah NJOP yaitu Rp.483.000.000,- tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat I atau tanpa melibatkan Penggugat I hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepastian serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat syah perjanjian Pasal 1320 KUHPdata tentang sebab yang halal oleh

- 5 -

karenanya wajar apabila Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1497 K/Pdt/2001 ;

- 20.Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melunasi utang dengan cara menjual sendiri objek jaminan sebelum Tergugat I memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan ;
- 21.Bahwa seharusnya apabila Tergugat II beritikad baik maka seharusnya Tergugat II tidak meneruskan untuk membeli objek jaminan milik Penggugat melalui lelang dengan nilai limit di bawah NJOP namun sebaliknya menemui Penggugat I untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum, oleh karena itu hal ini membuktikan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk ;
- 22.Bahwa berdasarkan apa yang telah Para Penggugat uraikan di atas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 21 Maret 2013 sesuai risalah lelang No.111/2013 dinyatakan batal demi hukum dan Tergugat I ditetapkan untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II sebesar Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat II ;
- 23.Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan Para Penggugat, maka mohon Pengadilan negeri Bandung melakukan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung SHM No.4163 Kel.Batununggal ;
- 24.Bahwa Penggugat juga mohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :
- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun

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.

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

terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4163 Kel.Batununggal ;

-Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, SHM No.4163 Kel.Batununggal, berada dalam penguasaan Penggugat I

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Maka berdasarkan apa yang telah disampaikan diatas Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili untuk memutuskan :

Dalam Provisi :

Bahwa Para Penggugat juga memohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :

1.Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat

- 6 -

Hak Milik (SHM) No.4163 Kelurahan Batununggal ;

2.Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di blok Buah Batu jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, SHM No.4163 Kelurahan Batununggal berada dalam penguasaan Penggugat I ;

3.Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Para Penggugat juga mohon agar Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan putusan dalam pokok perkara, yang isinya sebagai berikut :

1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2.Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik ;
4. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/2013 cacat hukum atau tidak syah ;
5. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/ 2013 tidak syah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan Risalah lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh Tergugat III tidak syah dan batal demi hukum ;
7. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 ;
8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan perolehan Hak dari padanya untuk meyerahkan kembali sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal kepada Penggugat I ;
9. Menyatakan mengembalikan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal kepada Penggugat I ;
10. Menghukum/memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan atau membalik namakan Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal atas tanah dan bangunan rumah tinggal di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung ke atas nama Penggugat I ;
11. Menyatakan total utang Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;
12. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II sebesar Rp. Rp.483.000.000,-(empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat II ;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat, datang menghadap dimuka persidangan kuasa hukumnya :

• 7 -

MUHAMAD ARIEF S. DJAJANAGARA, SH,MKn, untuk kepentingan Tergugat I, datang menghadap dimuka persidangan kuasanya : YOGA WISNU YOEDAPRADJA, SH., BOBBY HERLAMBAANG SIREGAR, SH, bertindak selaku karyawan PT.Bank Mega, Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl.Kapten P.Tendean Kav.12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juli 2013, untuk kepentingan Tergugat II datang menghadap dimuka persidangan Kuasanya :HENDI HENDRAWAN, BA, berdasarkan Surat Izin Insidentil Nomor : 17/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BH/2013/PN.BDG, tanggal 17 Juli 2013 dari Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Khusus, sedang Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir dan tidak juga mengirimkan wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana surat panggilan yang tercantum dalam Berita Acara persidangan, sedangkan ternyata ketidakhadirannya tersebut bukan disebabkan alasan yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak guna menyelesaikan perkara ini, bahkan telah di tempuh jalan mediasi namun tidak berhasil sebagaimana laporan hasil mediasi dari Mediator TIROLAN NAINGGOLAN, SH, tertanggal 15 Agustus 2013, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan perbaikan surat gugatannya sebagaimana tersebut diatas, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan jawabannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat I tertanggal 29 Agustus 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSIA.

Eksepsi Plurium Litis Konsorsium (Kurangnya Pihak Yang diikutsertakan Dalam Gugatan);

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasanya Penggugat II adalah debitur pada PT.Bank Mega, Tbk, atau berdasarkan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 Nopember 2011, akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya tidak melibatkan Notaris/PPAT NINING PUSPITANINGTYAS, SH, dimana notaris tersebut yang mengesahkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No.2312/PK-SME/WIL-BDG/11 ;

2. Bahwa dengan tidak diikutsertakan Notaris Nining Puspitaningtyas, SH dalam gugatan a quo menjadi subyek hukum selaku Tergugat maupun Turut Tergugat, mengakibatkan menjadi tidak lengkap (Plurium Litis Konsorsium), sehingga gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo.No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo.No.566 k/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan ; “gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidak-tidaknya yang dituntut kurang jelas” jo Yurisprudensi No.663 K/Sip/1970 tertanggal 6 Agustus 1971 Jo. Yurisprudensi No.1038 K/Sip/1972 tertanggal 1 agustus 1973 kaidah hukumnya adalah : “Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu

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.

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

barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata ;

DALAM POKOK PERKARA :

1.Bahwa

.....

- 8 -

- 1.Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dank eras dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya ;
- 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 ;
- 3.Bahwa Para Penggugat telah mengakui secara tegas dan jelas, bahwasanya Penggugat II (M.Tio Agung Santika Marahayu) mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, dimana Penggugat II merupakan Debitur dan Tergugat I merupakan Kreditur sesuai dengan Perjanjian Kredit No.2312/PK-SME/WIL-BDG/11, dimana Tergugat I telah memberikan Fasilitas Kredit kepada Penggugat II yaitu Fasilitas Kredit Modal Kerja-Fixed Loan (KMK-FI) dengan tujuan penggunaan untuk pembiayaan modal kerja usaha jual beli computer dan perangkat elektronik sejumlah Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) ;
- 4.Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat I berupa “Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal NIB 10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 Nomor 00252/2012 yang terletak di kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal sebagai Jalan Parakan Arum Nomor 9 berdasarkan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 26 Nopember 2012 ;
- 5.Bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tanggal 02 Januari 2013 Jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 ;
- 6.Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada Posita Point 5 s/d.point 13 yang intinya menyatakan bahwa “ Nilai Hak tanggungan sebesar Rp.625.000.000,- adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I sehingga menurut Penggugat bahwa nilai taksir Tergugat I adalah Rp.812.500.000,- (Delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) “ ;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil tersebut diatas sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, Penggugat telah melakukan suatu usaha berkelit dan mempermainkan hukum sehingga semakin memperlihatkan bahwa Penggugat telah terjepit dalam dalilnya sendiri. Perlu Penggugat ketahui, bahwa nilai Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar dalam menentukan Nilai taksir. Nilai taksir dianggap valid apabila dikeluarkan oleh lembaga penilai/appraisal/taksatur/penilai asset yang berwenang dan kompeten untuk mengeluarkan Nilai Taksir ;

7. Bahwa perlu kita ketahui dan pahami bersama berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 tentang nilai limit pada pasal 2 menyebutkan : Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual (dalam hal ini PT.Bank Mega, Tbk) dan pada pasal 36 ayat (3) menyatakan : Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan ;

8. Bahwa oleh karena Penggugat II telah cidera janji/wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I dalam hal membayar angsuran atas fasilitas kredit yang telah diterimanya, maka berdasarkan Perjanjian Kredit 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 yang

- 9 -

telah disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, Tergugat I mengajukan permohonan Lelang kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan umum berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, sesuai ketentuan yang diatur Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Bahwa berdasarkan lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Perjanjian Mega UKM) yang telah disepakati bersama dimana dalam pasal 8 Peristiwa Kelalaian menyebutkan : Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Mega UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian mega UKM, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan/atau Penjamin :

i. oleh Pengadilan Negeri dinyatakan pailit ;

ii. meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling) ;

iii. meninggal dunia (bagi debitur perorangan) ; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Mega UKM atau perjanjian lainnya dengan Bank ; v) dinyatakan lalai/wanprestasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak memenuhi kewajiban menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya ;

iv.terlibat dalam suatu perkara pengadilan dan/atau lembaga peradilan lainnya ;

9.Bahwa berdasarkan pasal 200 HIR (1) Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara kantor lelang atau, menurut pertimbangan Ketua atas keadaan, oleh juru sita itu atau orang yang cakap dan dapat dipercaya, ditunjuk oleh Ketua dan tinggal di tempat penjualan itu atau di sekitar tempat itu serta berdasarkan Pasal 224 HIR menyebutkan Grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” berkekuatan sama dengan keputusan Hakim ;

10.Bahwa pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat III atas Objek Jaminan sebagaimana tersebut diatas merupakan suatu upaya dan langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh Tergugat I selaku kreditur yang sah dan beritikad baik untuk mengambil pelunasan piutangnya, dimana hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh dan antara Debitur dengan Kreditur sesuai dengan Pasal 2 APHT, yang berbunyi :

“Jika Debitur Tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Pertama menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” ;

Serta sudah sesuai dengan ketentuan Hak Tanggungan yang melekat pada Objek jaminan, sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagaimana berikut :

Pasal 6.

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

- 10 -

untuk menjual objek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Pasal 20 ayat 1.

1 Apabila debitur (incassu Tergugat) cidera janji, maka berdasarkan :

a.hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau

b.titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui Pelelangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditor-kreditor lainnya ;

11. Bahwa sebelum dilakukan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan a quo Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat yaitu :
 1. Surat Peringatan I No.1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tertanggal 25 Juli 2012 ;
 2. Surat Peringatan II No.31 No.31/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 2 Agustus 2012;
 3. Surat Peringatan III No.157/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 10 Agustus 2012 ;
12. Bahwa Tergugat I mengirimkan pula Surat Pemberitahuan Lelang kepada Tergugat II dengan Nomor surat 282/REMEDIAL/RBDG/III/13 tanggal 04 maret 2013 dan telah diakui dengan tegas oleh Para Penggugat sesuai dalil gugatannya pada point ke-4 halaman 2 dan dalam surat tersebut diberitahukan kepada Penggugat II bahwa harga limir lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana lelang tersebut diberitahukan kepada Penggugat II akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2013 ;
13. Bahwa pada posita dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan "...Penjualan Barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurut untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman lelang..... dst" ; Bahwa Tergugat I telah melaksanakan prosedur tersebut sesuai dengan yang diamanatkan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 pasal 1 ayat (1) ; atas pelelangan tersebut selain mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada Penggugat II selaku debitur, Tergugat I juga telah memasang pengumuman yang diterbitkan melalui harian Galamedia pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2013, Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak tanggungan atas nama Muhammad Tio Agung Santika Marahayu (Penggugat II), berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal tercatat atas nama h.Arifin Marahayu, SH, MH (Penggugat I) dengan harga limit sejumlah Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;
14. Bahwa pengumuman dan pemberitahuan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 1 angka 3 Juncto Pasal 43 ayat 1 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang No.93/PMK.06/2010, yang berbunyi :

Pasal 1 angka 3 :

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

• 11 -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 43 ayat 1 :

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

15. Bahwa pada pelelangan yang telah dilakukan dimuka umum atas Onjek jaminan a quo, Tergugat II menjadi pemenang atas lelang tersebut, sesuai Risalah lelang Nomor 111/2013 tertanggal 21 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh KPKNL Bandung ;
16. Bahwa dengan demikian terbukti pelelangan atas Objek Jamainan yang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2013 berdasarkan Risalah Lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang pelelangan – baik secara teknis maupun procedural - maka suatu hal yang sah dan patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, menyatakan bahwa Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik, sehingga dari dan oleh karenanya upaya pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat I atas Objek Jaminan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (Tergugat IV) untuk mencatat pengalihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal, Surat Ukur tanggal 19 Oktober 2012 No.0025/2012 dengan luas 300 M2 tersebut keatas nama Tergugat II ;
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I diatas terbukti tidak benar sama sekali dalil Para Penggugat dalam gugatan a quo yang menyatakan pelelangan Jaminan Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III (KPKNL) adalah perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya upaya pelelangan atas Objek jaminan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta prosedur pelelangan yang ada sehingga tindakan pelelangan atas Objek Jaminan adalah tindakan yang dilindungi dan berdasarkan atas hukum, sehingga pembeli lelang atas Objek Jaminan haruslah dilindungi sebagaimana ditegaskan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 yang menyebutkan : pembeli Lelang tanah Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh kantor Lelang Negara harus mendapatkan perlindungan hukum ;
18. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan “Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada para Penggugat untuk melunasi sendiri.....dst”. Dalil tersebut sangat tidak beralasan dan memutarbalikan fakta, seperti yang telah TergugatI uraikan dalam dalil point 9, Tergugat I telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya melalui dilayangkannya beberapa kali Surat Peringatan kepada Para Penggugat, akan tetapi kesempatan yang Tergugat I berikan tidak pernah direspon dengan baik oleh Para Penggugat ;
19. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan “Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah melakukan tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum”, hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada ;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum ;
- b. Perbuatan itu melawan hukum, perbuatan yang dilakukan itu harus melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut :

- 12 -

- Perbuatan melanggar undang-undang ;
- Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum ;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
- Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden) ;

c. Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hokum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan ;
- Ada unsur kelalaian (negligence, culpa) ;

Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain ;

d. Ada Kerugian Korban, ada kerugian (schade) yang nyata bagi korban ;

e. Ada hubungan kausal Antara Perbuatan dan kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal Antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi ;

20. Bahwa dalam Petitem gugatan Para Penggugat menyatakan Pelelangan adalah tidak sah dan Risalah Lelang no.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 tidak sah ; bahwa apa yang Penggugat kemukakan adalah tidak berdasarkan ketentuan hukum, dalam kasus posisi mana semestinya Para Penggugat telah mengetahui akibat hukum apabila wanprestasi dan atau tidak mampu lagi membayar hutang, maka objek lelang akan dilelang guna pelunasan seluruh hutang Debitur kepada Kreditur, akan tetapi justru "Para Penggugat yang telah nyata wanprestasi menggugat Kreditur yang presteren" selaku demikian itu Penggugat telah melanggar asas-asas hukum yang berlaku sebagai berikut :

1. Melanggar asas perlindungan hukum atas pembelian yang baik.

Bahwa perlindungan hokum atas pembelian yang baik adalah merupakan "azas kepastian hukum" yang harus dipertahankan; sedangkan yang dimaksud dengan "Pembelian yang baik" adalah pembelian yang memenuhi persyaratan hokum, Pembeli berdasarkan lelang Eksekusi adalah Pembeli yang baik karena telah memenuhi persyaratan hukum dimana berdasarkan Yurisprudensi Mahakamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia No.1230 K/Sip/1980 menyebutkan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” ;

Bahwa lagi pula bila tidak ada perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan lelang Eksekusi maka hal itu jelas-jelas menghancurkan pilar-pilar penegakan hukum antara lain :

- a. Invalidasi atau degradasi hukum terhadap kantor lelang atau Lembaga Lelang Eksekusi ;
- b. Invalidasi atau degradasi hukum terhadap lembaga hak tanggungan dan lembaga perbankan ;
- c. Invalidasi atau degradasi hukum terhadap kekuatan hukum suatu Putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap Jo.Pasal 224 HIR ; yang menetapkan bahwa hak tanggungan sama dengan Putusan berkekuatan tetap ; sehingga bersifat Executable ;

2. Melanggar asas-asas hukum perikatan ;

Bahwa hubungan hutang-piutang aquo Antara Penggugat II selaku Debitur (siberhutang) dengan Tergugat I selaku Kreditor (siberpihutang) ; adalah merupakan perikatan selaku demikian tunduk pada ketentuan umum perikatan pada bagian kesatu, dan bagian kedua KUHPerdara antara lain Pasal 1235, 1236, 1240, 1241 Jo.1365 yang pada azasnya (rechtsidee) adalah bahwa pihak yang berhutang harus membayar hutang ; pihak yang telah wanprestasi harus bayar ganti rugi dan atau denda ;

• 13 -

3. Melanggar asas hukum perbankan.

Bahwa dalam pemahaman ilmu hukum perbankan setidaknya dalam ketentuan umum Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yakni dalam Pasal 1 butir 2 : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak “ ;

Dengan demikian secara asasi bank mengadakan fungsi pembayaran dengan cara mengumpulkan dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat untuk menumbuh kembangkan fungsi ekonomi masyarakat ;

Berkenaan dengan asas tersebut, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia menetapkan bahwa “gugatan pihak yang justru bersalah harus ditolak”, dengan kata lain yang bersalah tidak dapat menggugat ;

21. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Para Penggugat dalam point ke 24 halaman 5 surat gugatannya karena dalil tersebut merupakan suatu permintaan yang unlogictable dan mencederai hukum yang berlaku ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa oleh karena keseluruhan gugatan Para Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak maka tentang biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara hukum haruslah dibebankan kepada Para Penggugat ;

Berdasarkan uraian-uraian dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROPISI.

-Menolak permohonan seluruh Provisi Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI.

-Menerima Eksepsi Tergugat dalam perkara a quo ;

-Menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Konsorsium) ;

DALAM POKOK PERKARA.

-Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ont vankelijke verklaard) ;

-Menyatakan Tergugat I adalah Kreditur yang benar dan beritikad baik ;

-Menyatakan Para Penggugat adalah penggugat yang salah dan tidak beritikad baik ;

-Menyatakan sah dan berharga pelepasan umum atas objek Jaminan Hak tanggungan yang bebrupa : sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal N.I.B.10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 No.00252/2012 yang terletak di Kelurahan Batununggal, Kecamatan bandung kidul Kota bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal sebagai jalan Parakan Arum No.9 berdasarkan Sertifikat yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota bandung tertanggal 26 Nopember 2012 ;

Menyatakan.....

- 14 -

-Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tanggal 02 Januari 2013 yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Bandung yang berkepala "DEMI KETUHANAN YANG MAHA ESA " serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Menyatakan sah dan berharga Risalah lelang No.111/2013 tertanggal 21 Maret 2013 ;

-Menyatakan menolak dan tidak berdasar petitum Para Penggugat yang menyatakan total utang Penggugat II sebesar Rp.483.000.000,- dan menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat II, karena jaminan hak tanggungan telah dilelang dan telah ada pemenang lelangnya ;

-Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Jawaban Tergugat II tertanggal 22 Agustus 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI :

- 1.Berdasarkan pengumuman lelang dalam Koran Galamedia Kamis 7 Maret 2013 Tergugat II mendaftarkan sebagai peserta lelang pada tanggal 20 maret 2013 dengan memenuhi persyaratan yang dikeluarkan oleh kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) ;
- 2.Pada pelaksanaan Lelang hari Kamis 21 Maret 2013 bertempat KPKNL Jl.Ambon No.1 Bandung di menangkan oleh Tergugat II dengan peserta lelang pada waktu itu kebetulan hanya 1 peserta lelang, pelaksanaan lelang ini sesuai dengan Peraturan Menteri keuangan no.93/PMK.06/2010, pasal 4 ayat 1 dan 2 ;
- 3.Berdasarkan risalah lelang No.111/2013, Tergugat II mengajukan peralihan Hak Sertifikat no.4163 menjadi Hak Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia sebagai dasar Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- 1.Mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
- 2.Penggugat I tidak mempunyai hak atas tanah Sertifikat No.4163 ;
- 3.Menolak gugatan penggugat I untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara.

- 1.Menolak gugatan Penggugat I seluruhnya ;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat I tidak punya hak atas Sertifikat No.4163 ;
3. Menghukum Penggugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang,

.....

• 15 -

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi Replik dan Duplik dari Penggugat dan Para Tergugat, dimana untuk Replik Penggugat tertanggal 12 September 2013, untuk Duplik Tergugat masing-masing tertanggal 29 September 2013 dan tertanggal 1 Oktober 2013 dan untuk selengkapannya sebagaimana termuat dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti P.I,II-1.: Surat dari Notaris Nining Puspitaningtyas Kepada Muhamad Arief S Djajanagara, SH, Mkn & Rekan, Nomor : 87/N/IV/2013, tanggal 25 April 2013, perihal Permohonan Salinan Akta ;
2. Bukti P.I,II-2 : Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) nomor : 3212/PK-SME/WILBDG/11, tertanggal 18 Nopember 2012 ;
3. Bukti P.I,II-3. : Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 BPNRI Propinsi Jawa Barat Kota Bandung berisi salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 dihadapan PPAT Kota Bandung Nining Puspitaningtyas, SH ;
4. Bukti P.I,II-4. : Surat dari Bank Mega kepada M.Tio Agung Santika Marahayu, Nomor : 1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tanggal 25 Juli 2012, perihal Surat Peringatan I ;
5. Bukti P.I,II-5.: Surat dari Bank Mega kepada Muhamad Tio Agung Santika Marahayu, Nomor : 282/REMEDIAL/RBDG/III/13, tanggal 04 Maret 2013, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;
6. Bukti P.I,II-6.: Surat dari kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung kepada Mumahad Arief S Djajanagara, SH, Mkn (Kuasa Hukum H Arifin Maharayu, SH, MH) Nomor : S-409/WKN.08/KNL.01.05/2013. Tanggal 09 April 2013, perihal Permohonan Informasi Lelang ;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P.I,II-7.: Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung kepada Muhamad Arief S.Djajamagara, SH,M.Kn, Nomor : S-693/WKN.08/KNL.01/05/2013, tanggal 21 Mei 2013, perihal Permohonan Risalah Lelang ;
8. Bukti P.I,II-8.: SPPT pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2013 atas nama Encas Sunengsih Oekasah ;
9. Bukti P.I,II-9.: Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Prof R.Subekti, SH dan R.Tjitrosudibio, halaman 285 yaitu Pasal 1340 KUHPerdata ;
10. Bukti P.I,II-10 : Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 20 ayat 2 ;
11. Bukti P.I,II-11 : Peraturan Menteri keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang ;
12. Bukti P.I,II-12 : Buku Prof.Dr.Djuhaendah Hasan, SH, Lembaga Jaminan ;

- 16 -

13. Bukti P.I,II-13 : Laporan Penilaian Properti ARIFIN MARAHAYU, Jl.Parakan Arum No.9, Desa Batununggal, Kecamatan Dayeuhkolot, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tertanggal 10 Desember 2013, dari Kantor Jasa Penilai Publik AGUS, FIRDAUS & REKAN, Profesional Appraisal & Consultant (sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi (ahli), yaitu :

-SAKSI : RIZKI BUDI PRIYONO (ahli) dibawah sumpah, menerangkan :

- bahwa ahli menerangkan kenal dengan Penggugat setelah ada penilaian, tidak ada hubungan keluarga ;
- bahwa benar ahli sebagai penilai dari Kantor Jasa Penilai Agus, Firdaus & Rekan ;
- bahwa benar ahli sebagai penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan professional dalam bidang penilaian ini dari MAPPI = Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, kaitannya adalah syarat sertifikasi ;
- bahwa benar pada saat ahli bergabung di Kantor Jasa Penilai Publik ini, kantor sudah ada ;
- bahwa latar belakang pendidikan ahli D.4 dari Polban Bandung jurusan management asset ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa yang mengeluarkan hasil penilaian ini dari kantor, ahli yang melakukan survainya ;
- bahwa benar dalam penilaian ini ada metode-metode disitu ;
- bahwa benar asumsi-asumsi yang tercantum dalam hasil penilaian ini ;
- bahwa benar sebelumnya (Perkara ini) ahli sudah pernah melakukan survai ;
- bahwa survai yang dilakukan ahli survai rumah-rumah dari Bank , al. Bank BTN, perumahan di padasuka Ideal tahun 2012 , Bank BJB –penilaian perumahan di Permata Biru Bandung tahun 2013, Bank BCA-perumahan Pasanggrahan tahun 2014 dan Perumahan Batununggal ;
- bahwa kesimpulan ahli terhadap rumah sengketa itu : nilai pasar rumah dan tanah sengketa adalah sebesar Rp.1.269.200.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) ;
- bahwa pada waktu ahli menilai, perhitungan harganya menggunakan metode harga pasar dengan cara ahli menilai rumah sengketa dengan melakukan perbandingan dengan mencari rumah yang akan dijual, ahli Tanya harganya, maka akan ditemukan harga tanah permeter perseginya ;
- bahwa ahli mendapat data dari penjual ;
- bahwa ada 3 rumah yang menjadi pembanding, ahli menggunakan data pasar, sesudah data pasar saya mencari dari internet setelah mendapat informasi dari penjual dan data base dari Kantor ;
- bahwa data base kantor dari informasi penjual ;
- bahwa ahli belum dapat serifikasi sebagai Apprisor, hanya dari ilmu ahli yang didapat dari pendidikan dan ujian yang diselenggarakan oleh MAPPI ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1.Bukti T.I-1. : Perjanjian kredit Fasilitas Pembayaran Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 ;

• 17 -

2.Bukti T.I-2. : Sertifikat Hak Milik No.4163/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, atas nama H.Arifin Marahayu, SH,MH ;

3.Bukti T.I-3. : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.16351/2012, tanggal 02 Januari 2013 Jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012 ;

4.Bukti T.I-4. : A.Surat Peringatan I No.1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tertanggal 25 Juli 2012, B.Surat Peringatan II No.31/SME-COLL/BDG/VIII/12,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 02 Agustus 2012, C.Surat Peringatan III No.157/SME-Coll/
BDG/VIII/12, tertanggal 10 Agustus 2012 ;

5. Bukti T.I-5. : Surat Permohonan lelang yang ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Bandung No.082/REMEDIAL/RBDG/II/13, tertanggal 21 Januari 2013 ;
6. Bukti T.I-6. : Surat dari KPKNL No.S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Pebruari 2013, perihal penetapan hari dan tanggal lelang ;
7. Bukti T.I-7. : Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang ditujukan kepada Mohamad Tio Agung Santika Marahayu, No.282/REMEDIAL/RBDG/III/13, tanggal 04 Maret 2013 ;
8. Bukti T.I-8. : Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Rangsungan pada harian GALAMEDIA hari Kamis tanggal 7 Maret 2013 ;
9. Bukti T.I-9. : Risalah Lelang No.111/2013, tanggal 21Maret 2013 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Nopember 2013 terhadap objek sengketa yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jln.Parakan Arum No.9, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, SHM No.4163/Kel.Batununggal dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Rumah No.7 yang ada plang Dokter Gigi Neneng ;
- Timur : Rumah penduduk ;
- Selatan: Rumah No.11 ;
- Barat : Jalan Parakan Arum ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Bukti T.II-1. : Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Rangsungan pada harian GALAMEDIA hari Kamis tanggal 7 Maret 2013 ;
2. Bukti T.II-2. : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 111/2013, tanggal 21-03-2013 ;
3. Bukti T.II-3. : Sertifikat Hak Milik No.4163, Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal ;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 28 Januari 2014 dan selanjutnya mohon keputusan ;

Menimbang,

• 18 -

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang diperlukan dianggap telah termuat dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Provisi :

Menimbang , bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yaitu memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4163 Kelurahan Batununggal sebelum adanya Keputusan Hukum tetap ;

Menimbang , bahwa setelah mempelajari dengan seksama tentang gugatan penggugat yang pada pokoknya mengenai harga pelelangan atas obyek sengketa yang dilakukan para tergugat dibawah harga yang wajar yang merugikan para penggugat sehingga pelelangan tersebut dianggap tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum . Untuk mengetahui kebenaran gugatan penggugat haruslah melalui suatu pembuktian sesuai dengan hukum acara dan selain hal itu sesuai dalil penggugat obyek sengketa sekarang ini berada dalam penguasaan penggugat maka menurut pendapat Majelis Hakim tuntutan provisi dari penggugat tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang , bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsi tentang Eksepsi Plurium Litis Konsorsium (Kurangnya Pihak Yang diikutsertakan Dalam Gugatan) dengan menyatakan para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasanya Penggugat II adalah debitur pada PT.Bank Mega, Tbk, atau berdasarkan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 Nopember 2011, akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya tidak melibatkan Notaris/PPAT NINING PUSPITANINGTYAS, SH, dimana notaris tersebut yang mengesahkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No.2312/PK-SME/WIL-BDG/11 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang , bahwa atas eksepsi ini pihak Penggugat mengajukan tanggapan yang menyatakan bahwa notaris tidak perlu dilibatkan dalam perkara ini karena penggugat tidak meminta pembatalan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 tertanggal 18 Nopember 2011 ;

Menimbang , terhadap eksepsi ini Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat yang menyatakan tidak perlu menarik notaris yang membuat Akta perjanjian Kredit sebagai Tergugat sebab tugas pokok Notaris sebagai pejabat publik adalah membuat Akta – Akta sesuai permintaan pihak – pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian in casu oleh Penggugat II dan Tergugat I . Maka dari hal itu eksepsi ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang , bahwa tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II setelah meneliti dengan seksama ternyata secara substantif adalah mengenai jawaban pada

- 19 -

materi perkara sehingga tidak bernilai sebagai tangkisan atau eksepsi dan harus dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang , bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang , bahwa yang menjadi pokok gugatan penggugat adalah pada pokoknya tentang Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan sebagai pemenang lelang oleh Tergugat II atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yaitu rumah tinggal terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4163 Kelurahan Batununggal yang dilakukan pada tanggal 21 Maret 2013 sebagaimana Risalah Lelang No.111/2013 adalah tidak sah dan batal demi hukum karena dengan harga limit lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) adalah tidak patut dan wajar karena jauh dibawah harga pasar atau minimal harga sesuai NJOP sebesar Rp.755.297.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang , bahwa dalil para Pengugat tersebut dibantah oleh Tergugat I dan II yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I terhadap obyek sengketa yaitu “Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal NIB 10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 Nomor 00252/2012 yang terletak di kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal sebagai Jalan Parakan Arum Nomor 9 berdasarkan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 26 Nopember 2012 telah dilakukan secara sah dengan mempedomani UU No. 4 Tahun 1995 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan N0.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Perjanjian Kredit 2312/PK-SME/WIL-BDG/11 jo Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 tanggal 2 Januari 2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 tanggal 30 Nopember 2012. Tergugat II adalah pemenang Lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum karena pada pelaksanaan Lelang hari Kamis 21 Maret 2013 di menangkan oleh Tergugat II pelaksanaan lelang ini sesuai dengan Peraturan Menteri keuangan no.93/PMK.06/2010, pasal 4 ayat 1 dan 2 dan berdasarkan risalah lelang No.111/2013, Tergugat II mengajukan peralihan Hak Sertifikat no.4163 menjadi Hak Tergugat II yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia sebagai dasar Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya para Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P.I,II – 1 s/d P.I,II – 13 serta satu orang saksi bernama Riski Budi Priyono sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil – dalil sangkalannya mengajukan bukti surat tertanda T.I – 1 s/d T.I – 9 dan Tergugat II mengajukan bukti surat tertanda T.II – 1 s/d T.II – 3 ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berdasarkan keterangan para pihak, surat – surat bukti dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim adalah Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal NIB 10.15.26.04.05040 seluas 300 M2 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19-10-2012 Nomor 00252/2012 yang terletak di kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul

• 20 -

Kota Bandung Propinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Jalan Parakan Arum Nomor 9 Bandung dengan batas – batas sebelah utara dengan Rumah No.7 yang ada plang Dokter Gigi Neneng, sebelah Timur dengan Rumah penduduk, sebelah Selatan dengan Rumah No.11, sebelah Barat dengan Jalan Parakan Arum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para pihak dihubungkan dengan surat – surat bukti yang satu sama lain saling bersesuaian di persidangan diperoleh fakta – fakta sebagai berikut :

-Bahwa obyek sengketa Sertifikat Hak Milik nomor 4163/Kelurahan Batununggal yang tercatat atas nama H.Arifin Marahayu, SH.MH (Penggugat I) adalah jaminan hutang Penggugat II selaku debitur terhadap Tergugat I sebagai kreditur dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 dengan besar pinjaman sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

-Bahwa karena Penggugat II lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya maka Tergugat I mengirimkan surat peringatan yaitu :

-Surat Peringatan I No.1114/SME-COLL/BDG/VII/12, tertanggal 25 Juli 2012 ;

-Surat Peringatan II No.31 No.31/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 2 Agustus 2012;

-Surat Peringatan III No.157/SME-COLL/BDG/VIII/12, tertanggal 10 Agustus 2012 ;

-Bahwa karena Penggugat II tidak mengindahkan surat – surat peringatan yang telah dikirimkan oleh Tergugat I maka oleh Tergugat I mengirimkan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan atas obyek sengketa kepada Kepala Kantor KPKNL (Tergugat III) Nomor 082/REMEDIAL/RBDG/I/13 tanggal 21 Januari 2013 , atas surat tersebut Tergugat III mengirmkan Surat No.S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Pebruari 2013, perihal penetapan hari dan tanggal lelang yang akan dilaksanakan tanggal 21 Maret 2013 dan untuk tindak lanjut pelelangan Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang ditujukan kepada Mohamad Tio Agung Santika Marahayu, No.282/REMEDIAL/RBDG/III/13, tanggal 04 Maret 2013 dengan harga limit lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dimana lelang tersebut diberitahukan kepada Penggugat II akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2013 , untuk pelaksanaan lelang Tergugat I telah memasang pengumuman yang diterbitkan melalui harian Galamedia pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2013 sebagai Pengumuman Kedua ;

-Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 21 Maret 2013 pemenangnya adalah Tergugat II sebagaimana Risalah Lelang No.111/2013 dengan harga lelang sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;

Menimbang , bahwa dalil Penggugat menyatakan nilai Hak tanggungan sebesar Rp.625.000.000,- adalah 70 % dari nilai taksir Tergugat I sebesar Rp.812.500.000,- (Delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.483.000.000,- , Nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat I sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena Tergugat I telah tidak kompeten dan tidak professional dalam menentukan nilai limit yang seharusnya minimal sesuai dengan NJOP 2013 yaitu Rp.755.297.000,-,(tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) oleh karenanya Tergugat I

• 21 -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melanggar hukum dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36 , dalil ini dibantah oleh tergugat I dengan menyatakan dalil tersebut sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, bahwa nilai Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar dalam menentukan Nilai taksir. Nilai taksir dianggap valid apabila dikeluarkan oleh lembaga penilai/appraisal/taksatur/penilai asset yang berwenang dan kompeten untuk mengeluarkan Nilai Taksir . Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 35 tentang nilai limit pada pasal 2 menyebutkan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual (dalam hal ini PT.Bank Mega, Tbk) dan pada pasal 36 ayat (3) menyatakan Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan ;

Menimbang , bahwa dalam pasal 35 dan 36 Peraturan Menteri Keuangan Ri No.93/PMK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang yang ditetapkan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.Penaksir/Tim Penaksir merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan . Berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh tergugat ternyata Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa (periksa bukti T.I – 1 s/d T.I-9) telah melakukan hal – hal sebagaimana telah dipersyaratkan oleh KPKNL sesuai suratnya bukti T.1 – 6 khususnya mengenai pemberitahuan lelang , penetapan nilai limit dan pengumuman lelang (periksa bukti T.I-5 dan T.I-7 dan 8) kecuali pengumuman lelang I (pertama) dan bukti penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan ;

Menimbang , bahwa untuk membuktikan penentuan limit lelang yang tidak sesuai dengan minimal seharga NJOP atau harga pasar Penggugat mengajukan bukti P.I.II – 13 berupa Laporan Penilaian Properti ARIFIN MARAHAYU, Jl.Parakan Arum No.9, Desa Batununggal, Kecamatan Dayeuhkolot, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tertanggal 10 Desember 2013, dari Kantor Jasa Penilai Publik AGUS, FIRDAUS & REKAN, Profesional Appraisal & Consultant yang diperkuat oleh keterangan saksi ahli Rizki Budi Priyono sebagai Penilai dari Kantor Jasa Penilai Agus, Firdaus dan Rekan tersebut , berkesimpulan bahwa nilai property (obyek sengketa) pada tanggal penilaian 7 Desember 2013 nilai pasar sebesar Rp1.269.200.000,- dan nilai likuidasi adalah sebesar Rp.888.440.000,- ;

Menimbang , bahwa dalam kesimpulannya Tergugat I menyatakan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan ahli yang tidak mempunyai kompetensi sebagai penaksir public karena belum mempunyai sertifikasi dari MAPI (Masyarakat Penilai Indonesia) dan belum mengantungi sertifikat penilai ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang , bahwa setelah meneliti dengan seksama tentang sertifikasi yang dimiliki oleh saksi ahli , metode yang digunakan , harga penilaian dalam resume tidak didukung oleh dokumen yang dapat dipertanggungjawabkan data – data property terjual disekitar obyek sengketa , wawancara dengan subyek yang bertransaksi disekitar lokasi sehingga hasil penilaian hanya berdasarkan asumsi atau taksiran penilai maka oleh karenanya Majelis Hakim mengesampingkan hasil penilaian saksi pada bukti P.I.II – 13 ;

Menimbang , bahwa Peraturan Menteri Keuangan Ri No.93/PMK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah memberikan kewenangan kepada Tergugat I selaku pemegang hak Tanggungan atas obyek sengketa telah melakukan penaksiran oleh penaksir atau Tim Penaksir Bank ;

• 22 -

Menimbang , bahwa dari keseluruhan bukti – bukti yang diajukan oleh Tergugat I tidak terdapat tentang adanya bukti hasil penaksiran dari Penaksir atau Tim Penaksir yang dilakukan oleh Bank in casu Tergugat I berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga penentuan harga limit sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) adalah diragukan akuratasinya padahal harga ini berada dibawah harga NJOP tahun 2013 sebesar Rp.755.297.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dan juga berada dibawah harga atau nilai Hak tanggungan sebesar Rp.625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang , bahwa bukti T.I-8 Tentang Pengumuman Kedua Lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan hari/tanggal Kamis tanggal 21 Maret 2013 akan tetapi Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti tentang adanya pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana disyaratkan dalam bukti T.I-6 Surat KPKNL (Tergugat III) No.S-49/WKN.8/KNL.0105/2013, tertanggal 18 Pebruari 2013 pada angka 1 huruf a , b dan c perihal penetapan hari dan tanggal lelang yang akan dilaksanakan tanggal 21 Maret 2013 yang harus dilaksanakan pengumuman lelang I tanggal 20 Februari 2013 melalui selebaran/Surat Kabar Harian . Ketentuan ini adalah untuk memenuhi ketentuan pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara aquo ;

Menimbang , bahwa dari fakta di atas dua ketentuan tentang pelaksanaan lelang yaitu penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan pengumuman lelang I (pertaman) tidak dipenuhi oleh Tergugat I padahal dengan tidak terpenuhinya kedua ketentuan diatas Tergugat II sebagai pejabat lelang harus membatalkan pelaksanaan lelang sebelum lelang dimulai sesuai ketentuan pasal 27 huruf h dan j Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang , berdasarkan uraian pertimbangan di atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum mengikat dengan demikian Tergugat II sebagai Pemenang lelang harus dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan oleh karenanya perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan diatas tuntutan Penggugat pada petitum angka 2 , 3 , 4 , 5 , 6 dan 7 adalah beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang , bahwa tentang petitum gugatan angka 8 s/d 13 tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak dengan pertimbangan bahwa pengikatan kredit dan pemberian hak tanggungan adalah dibuat secara sah oleh Penggugat dengan Tergugat I dimana Tergugat I selaku kreditur dan pemegang Hak tanggungan telah melakukan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Nomor : 2312/PK-SME/WIL/BDG/11 tanggal 18 Nopember 2011 sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1178/2012 Sertifikat Hak Tanggungan No.16351/2012 , perbuatan mana dibuat sebagai perwujudan asas dan prinsip kebebasan berkontrak dengan berpedoman terhadap syarat – syarat yang ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata dan perjanjian yang telah disepakati mengikat seperti undang undang terhadap para pihak ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan uraian pertimbangan diatas Tergugat IV yaitu Badan Pertanahan Nasional tidak relevan dijadikan sebagai Tergugat,

• 23 -

maka tuntutan Penggugat terhadap Tergugat IV haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 13 tentang sita jaminan tidak dapat dikabulkan karena menurut Majelis Hakim tidak terdapat urgensi peletakan sita jaminan dalam perkara ini ;

Menimbang , bahwa dari uraian pertimbangan di atas gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang , bahwa karena gugatan para penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian maka para Tergugat I , II dan III berada dipihak yang kalah maka para tergugat harus dihukum untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan pasal pasal – pasal dari Undang Undang dan peraturan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi :

-Menolak tuntutan provisi dari para Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

-Menolak eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1.Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian ;
- 2.Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;
- 3.Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik ;
- 4.Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/2013 cacat hukum atau tidak syah ;
- 5.Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/ 2013 tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 6.Menyatakan Risalah lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh Tergugat III tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 7.Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 ;
- 8.Menghukum para Tergugat I , II dan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.516.000,-(satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;
- 9.Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah.....

• 24 -

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung pada hari Selasa tanggal 11 Pebruari 2014 oleh PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, BARITA LUMBAN GAOL, SH.MH dan PARLAS NABABAN, SH.MH masing – masing sebagai Hakim Anggota , putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 18 Pebruari 2014 diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim – Hakim Anggota dengan dibantu oleh FIRMANSYAH, SH Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV . ;

Majelis Hakim tersebut
Ketua,

ttd.

PARULIAN LUMBANTORUAN, SH.MH

Hakim - Hakim Anggota:

ttd.

ttd.

BARITA LUMBAN GAOL, SH.MH

PARLAS NABABAN, SH.MH

Panitera pengganti,

ttd.

FRIMANSYAH, SH

Perincian Biaya :

-Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
-Biaya Proses	Rp. 50.000,-
-Biaya Panggilan sidang.....	Rp.675.000,-
-Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp.750.000,-
-Biaya meterai putusan.....	Rp. 6.000,-
-Biaya Redaksi.....	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	Rp.1.516.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

DICATAT

.....

• 25 -

DICATAT DISINI :

Bahwa isi putusan perkara No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, tanggal 18 Pebruari 2014 telah diberitahukan kepada Tergugat III, pada tanggal 27 Pebruari 2014 , dan kepada Tergugat IV , pada tanggal 28 Pebruari 2014 ;

Bahwa terhadap Putusan perkara Nomor : 274/Pdt.G/2013/PN.Bdg, tanggal 18 Pebruari 2014, setelah diteliti dalam register yang disediakan untuk keperluan itu, dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Tergugat I, melalui kuasanya : YOGA WISNU Y, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juli 2013, dan Tergugat II melalui kuasanya : HENDI HENDRAWAN,BA, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 17 Juli 2013, pada tanggal 27 Pebruari 2014, telah menyatakan Banding, terdaftar dalam Register Nomor : 24/PDT.B/2014/PN.Bdg. ;

Bandung, Maret 2014.

Panitera/Sekretaris,
u.b.
Wakil Panitera,

ttd.

Ny.Hj.R.IIN MUTMAINAH,

SH,MH.