



**PUTUSAN**

**Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**YAYASAN PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL**

**(YAPEKNAS)** Pusat Kabupaten Tegal yang berkedudukan di Jl. Kutilang No.2 Ds.Pedeslohor RT.04 – RW.01. Kec. ADIWERNA. Kab. TEGAL – Jawa Tengah. Sesuai dalam Perubahan Akta Pendirian Yayasan Komite Nasional Perlindungan Konsumen Kabupaten Tegal Nomor 14 Tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Agus Miftah,SH.diwakili oleh :

1. Nama : INSTANTO  
NIK : 001.7789.01.04.50.33.28  
Jabatan: Ketua Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional Pusat Kab. TEGAL
  2. Nama : DENNY OKTIWIDYARSO  
NIK : 004.7789.01.04.50.33.28  
Jabatan : Sekretaris Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional Pusat Kab. TEGAL
  3. Nama : M.UMAR SYAHID  
NIK : 024.7789.01.04.50.33.28  
Jabatan: Pimpinan Cabang Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional Purwodadi
  4. Nama : SUMINO  
NIK : 029.7789.01.04.50.33.28  
Jabatan : Pimpinan Cabang Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional Tangerang Selatan
  5. Nama : HALWAN  
NIK : 030.7789.01.04.50.33.28  
Jabatan : Sekretaris Cabang Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional Tangerang Selatan
- disebut sebagai **PENGGUGAT**

Lawan:

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL Halaman 1 dari 62



1. PT. Bank BUKOPIN Tbk Pusat JAKARTA CQ PT. Bank Bukopin Tbk Divisi Area V berkedudukan di Gedung Bank Bukopin Jl. Haryono MT Kav 50-51, Jakarta 12770, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. Permata Tresnasari Jabatan Manager Litigasi Perdata PT. Bank Bukopin Tbk, 2. Surya Abimanyu, Jabatan Manager Litigasi Pidana PT. Bank Bukopin, 3. M. Idris, Staff Litigasi PT. Bank Bukopin Tbk, 4. Aurumusius Jabatan staff litigasi PT. Bank Bukopin Tbk, 5. Abdul Hakim Jabatan Staff Litigasi PT. Bank Bukopin Tbk, 6. Satwika Narendra Jabatan Staff Litigasi PT. Bank Bukopin Tbk, dan 7. Indri anita Melissa P Jabatan Staff Litigasi PT. Bank Bukopin Tbk, masing-masing adalah Karyawan PT. Bank Bukopin Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Desember 2018 dan Mulyana, SH, Eva Christine Novianti, SH., Bastian Noor Pribadi, SH., Rahmat Ari Septiawan, SH dan Marzuki Batubara, SH., Para advokat dan/atau Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum Mulyana & Daroe yang beralamat di Gedung Graha Iskandarsyah Lantai 10 Jl. Iskandarsyah Raya No 85 Ckebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2019, sebagai **TERGUGAT. I**
2. Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi BANTEN Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Tangerang Selatan Jl. Letnan Sutopo, Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310., sebagai **TERGUGAT. II**
3. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah BANTEN cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (kpknl) Tangerang II berkedudukan di: Jl. TMP Taruna, Sukaasih, Kec. Tangerang Kota Tangerang – Banten 15111 dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. Tredi Hadiansyah, SH., Kepala KPKNL Tangerang II, 2. Nural Fajri, SE Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Banten, 3. Novvy Setiadi, SE Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Tangerang II, 4. R Ari Teguh Nirwanto Pelaksana Kanwil DJKN Banten, 5. Edy siswanto, SE Pelaksana KPKNL Tangerang II, 6. Sobarudi, SH Pelaksana KPKNL Tangerang II, 7. Rinto Arizandi Saputro, SH Pelaksana

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 2 dari 62*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL Tangerang II dan 8. Rina Setyarini Pelaksana KPKNL Tangerang II Untuk Bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah RI Cq.Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Banten Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangeang II, beralamat di Jalan Taman Makam Pahlwan Taruna Tangerang Suka Asih Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-004/MK.6/WKN.06/2018 tanggal 05 November 2018, sebagai **TERGUGAT.III**

4. HADIJAH. SH.,MKn. Selaku Notaris dan PPAT yang ber alamat di Wisma Aria Lantai 1, Jl Hos .Cokroaminoto No.81, RT.3 – RW.5 Menteng, Kota Jakarta 10310 , dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rosalina, SH., LL.M dan R. Dewi Murni S.,SH Advokat pada Kantor Advokat Rosalina & Dewi Murni Jln. Wisma Abadi Lantai 4 Ruang C4A Jalan Balikpapan No. 29-31 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Desember 2018, sebagai **TERGUGAT.IV**

5. Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah DKI JAKARTA Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Jakarta Pusat Jl.Selaparang Blok B-15 Kav.8, Gunung Sahari Selatan., Kemayoran , Kota Jakarta Pusat. DKI JAKARTA 10610 sebagai **TERGUGAT. V**

6. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (kpknl) Jakarta IV Alamat : Jl.Prajurit KKO Usman dan Harun RT.3 – RW- 1 , Senen kota Jakarta Pusat DKI Jakarta 10410 dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. Sigit Prasetyo Nugroho, SE., MH., Kepala Kantor pada KPKNL Jakarta IV, 2. Yuliati, SH., MH., Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Jakarta IV., 3. Bahrahmat Simamora, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta IV, 4.Miftahudin, SE, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta IV, 5. Dewi Rahayuningrum, SE., Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta IV, dan Mahfud Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta IV,Kesemuanya untuk

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 3 dari 62*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah RI Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman Harus No. 10 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-06/WKN.07/2018 sebagai **TERGUGAT.VI**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 01 Oktober 2018 dalam Register Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT SELAKU YAYASAN PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL YANG MEMILIKI HAK GUGAT ORGANISASI.**

### 1. DASAR HUKUM PENGGUGAT

Bahwa dasar Hukum PENGGUGAT dalam Mengajukan Perkara aquo adalah

- 1). Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 46 ayat 1 Huruf c tertulis sbb: *“Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu yang berbentuk badan hukun atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya”*
- 2). Surat dari Direktorat Jenderal Standardisasi Dan Perlindungan Konsumen No.199/SPK.3.2/SD/5/2013 Tanggal 29 - mei – 2013 Tentang Hak Gugat (Legal Standing)LPKSM
- 3). Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 65-66. Tentang Hak Gugat Organisasi

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 4 dari 62

#### 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

Atas dasar Hukum tersebut diatas maka Kami Selaku Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) berhak untuk Mengajukan Pembelaan Atas PENGADUAN dari KONSUMEN telah memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 46 ayat 1 Huruf c

## 2. LEGALITAS PENGGUGAT

1). Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah Lembaga yang Berbentuk Yayasan dengan nama Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) yang didirikan berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo Peraturan Pemerintah No. 59 tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat. Adapun dalam melaksanakan tugasnya Sesuai Pasal 1 nomor 1 disebutkan sbb:

*“ Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen “*

2). Bahwa yang dimaksud KONSUMEN sendiri dalam hal ini menurut pasal 1 nomor 2 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah:

*“Setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.*

3). Bahwa Untuk Dapat menjamin Kepastian Hukum dalam memberi Perlindungan Kepada Konsumen, Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) Pusat Kabupaten Tegal diberi kewenangan oleh Undang - undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen untuk melakukan GUGATAN DI PENGADILAN Sesuai dalam Pasal 46 ayat 1 huruf c yang berbunyi sbb :

*“ Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu yang berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan Perlindungan Konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya ”*

Bahwa Untuk memenuhi Persyaratan tersebut PENGGUGAT akan menguraikan sbb:

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 5 dari 62



**1). LEMBAGA / YAYASAN TERSEBUT DIAKUI OLEH PEMERINTAH DAN TERDAFTAR.**

a. Sesuai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 59 Tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat disebutkan dalam Pasal 2 ayat:

(1). Pemerintah mengakui LPKSM yang memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. terdaftar pada Pemerintah Kabupaten / Kota; dan
- b. bergerak dibidang Perlindungan Konsumen sebagai mana tercantum dalam Anggaran Dasarnya

(2). LPKSM Sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat melakukan Kegiatan Perlindungan Konsumen di Seluruh Wilayah Indonesia.

b. Sesuai Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 302/MPP/Kep/10/2001 Tentang Pendaftaran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat disebutkan dalam Pasal 2 ayat:

(1)Pemerintah mengakui setiap LPKSM yang memenuhi syarat untuk bergerak di bidang Perlindungan Konsumen sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar pendiriannya.

(2).Pengkakuan LPKSM sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui Pendaftaran dan penerbitan TDLPK

Bahwa untuk mengetahui PENGGUGAT telah diakui atau terdaftar di pemerintahan Kabupaten atau Kota maka PENGGUGAT harus dapat memperlihatkan Tanda Daftar Lembaga Perlindungan Konsumen (TDLPK).

**2). BERBENTUK BADAN HUKUM ATAU YAYASAN**

Bahwa sesuai Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 302/MPP/Kep/10/2001 Tentang Pendaftaran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat disebutkan dalam Pasal 7 ayat:

(1) Permohonan TDLPK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di lampiri dokumen – dokumen sebagai berikut:

a. Bagi Lembaga swadaya Masyarakat yang berstatus Badan Hukum atau Yayasan :

1. Copy Akta Notaris Pendirian Badan Hukum atau Yayasan yang telah mendapat Pengesahan Badan Hukum dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia atau Instansi yang berwenang.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 6 dari 62



Bahwa untuk Mengetahui PENGGUGAT berbentuk Badan Hukum atau Yayasan, maka PENGGUGAT untuk dapat memperlihatkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

- 3). DALAM ANGGARAN DASARNYA MENYEBUTKAN DENGAN TEGAS BAHWA TUJUAN DIDIRIKANNYA ORGANISASI TERSEBUT ADALAH UNTUK KEPENTINGAN PERLINDUNGAN KONSUMEN

Bahwa PENGGUGAT untuk dapat dipastikan apakah dalam Anggaran dasarnya MENYEBUTKAN DENGAN TEGAS BAHWA TUJUAN DIDIRIKANNYA ORGANISASI TERSEBUT ADALAH UNTUK KEPENTINGAN PERLINDUNGAN KONSUMEN

Maka PENGGUGAT untuk dapat memperlihatkan Akta Pendirian Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional untuk dapat di periksa apakah dalam anggaran dasarnya tertulis "*MEMBERIKAN PERLINDUNGAN KONSUMEN*"

- 4). TELAH MELAKSANAKAN KEGIATAN SESUAI DENGAN ANGGARAN DASARNYA

Bahwa sesuai Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 302/MPP/Kep/10/2001 Tentang Pendaftaran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat disebutkan dalam Pasal 12 ayat:

- (1). LPKSM yang telah memperoleh TDLPK Wajib menyampaikan laporan kegiatan kepada Bupati atau Walikota atau Kepala Dinas yang berwenang menerbitkan TDLPK setiap sekali setahun terhitung mulai tanggal penerbitan TDLPK dengan menggunakan Formulir Laporan (LP-TDLPK) Model C sebagaimana tercantum dalam lampiran III Keputusan ini, dengan Tembusan Kepada Gubernur cg. Kepala Dinas Propinsi yang ruang lingkup tugasnya meliputi bidang Perdagangan.

Bahwa untuk mengetahui PENGGUGAT telah melaksanakan Tugas nya atau tidak maka PENGGUGAT untuk dapat membuktikan laporan Tahunan atas kegiatannya selama 3 (tiga) tahun.

Bahwa setelah apa yang diuraikan diatas maka PENGGUGAT menyerahkan Foto Kopy dan memperlihatkan Aslinya dalam Acara Pemeriksaan sbb;

- i. Satu lembar Fotokopy **Tanda Daftar Lembaga Perlindungan Konsumen (TDLPK) Nomor :050/37.1/2013** yang ditandatangani oleh Ir.Toto Subandrio,MM sebagai Kepala Dinas Perindustrian dan

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 7 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan Kabupaten Tegal dan telah di stempel Pos dan ditandatangani di atas Materai atas di artikan telah sesuai dengan aslinya

- ii. Satu Lembar Fotokopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-7789.AH.01.04. Tahun 2011 Tentang Pengesahan Yayasan yang di tanda tangani oleh DR.AIDIR AMIN DAUD.SH.,MH.

Sebagai atas nama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum dan telah di stempel Pos dan ditandatangani di atas Materai atas di artikan telah sesuai dengan aslinya

- iii. Satu Bendel Foto Kopy Perubahan Akta Pendirian Yayasan Komite Nasional Perlindungan Konsumen Kabupaten Tegal Nomor 14 Tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT agus miftah,S.H. dapat dilihat pada pasal 2 angka 2 Huruf c alinea ke 2 disebutkan sbb "*MEMBERIKAN PERLINDUNGAN KONSUMEN*" dan telah di stempel Pos dan ditandatangani di atas Materai atas di artikan telah sesuai dengan aslinya
- iv. 3 bendel Fotokopy Laporan Tahunan dari Tahun 2015, 2016 dan 2017 dan telah di stempel Pos dan ditandatangani di atas Materai atas di artikan telah sesuai dengan aslinya

maka atas Terpenuhi syarat sesuai apa yang disebutkan dalam *undang-undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 46 ayat 1 huruf c* sehingga Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) Pusat Kabupaten Tegal dapat dikatakan sah untuk disebut sebagai PENGGUGAT

## 2. KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

- 1).Bahwa KEPENTINGAN PENGGUGAT dalam hal ini adalah upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada KONSUMEN dari Perbuatan PELAKU USAHA yang nakal.
- 2).Bahwa dalam hal melakukan PERLINDUNGAN kepada KONSUMEN, dalam Perkara aquo berdasarkan adanya LAPORAN PENGADUAN Nomor. 022-RSPK/YAPEKNAS/IX/2018/Pusat Tegal dari KONSUMEN yang kami terima pada tanggal 24 - September - 2018 hari Senin

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 8 dari 62

#### 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

Adapun KONSUMEN tersebut mengaku bernama Ir.IR Kemal Pasya berdomisili di BSD.Blok E.1/11 Sektor 1-6 RT.001 - RW.009 Kel.Rawabuntu, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan

3).Bahwa mengenai PENGADUAN KONSUMEN tersebut, telah diatur dalam Undang - undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 44 ayat 3 huruf (d) disebutkan:

*“ Tugas Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat meliputi kegiatan membantu Konsumen dalam memperjuangkan Haknya, termasuk menerima keluhan atas Pengaduan Konsumen ”.*

Adapun Format PENGADUAN KONSUMEN tersebut telah diatur dalam Lampiran I pedoman Pelayanan Pengaduan Konsumen

4).Bahwa setelah PENGADUAN tersebut di pelajari dan diadakan pemeriksaan berkas - berkas yang dijadikan bukti didalam PENGADUAN ternyata ditemukan beberapa Pelanggaran – Pelanggaran yang dilakukan oleh PELAKU USAHA JASA KEUANGAN

5).Bahwa Kepentingan Hukum PENGGUGAT dalam perkara ini adalah Sesuai Kewenangan PENGGUGAT dalam melakukan PENGAWASAN BARANG DAN JASA sesuai Pasal 44 ayat 3 huruf (e) dalam Undang – undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 59 Tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat BAB III Tugas Lpksm Pasal 3 huruf (e) dan pasal 6 tertulis sbb” *Tugas Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat diantaranya Pelaksanaan kerja sama LPKSM dengan instansi terkait meliputi pertukaran informasi mengenai perlindungan konsumen, pengawasan atas barang dan/atau jasa yang beredar, dan penyuluhan serta pendidikan konsumen”.*

Sehubungan dengan PERKARA aquo adalah Perkara mengenai Kenakalan PELAKU USAHA JASA KEUANGAN bila tidak dilakukan teguran keras atas perbuatannya yang keluar dari Aturan yang mengaturnya maka dapat menyebabkan Kerugian bagi para KONSUMEN yang sedang mengalami SENGKETA dengan PARA TERGUGAT.

Bahwa dari penjelasan tersebut diatas, PENGGUGAT mempunyai kepentingan dalam melindungi Konsumen yang dirugikan maupun akan timbul kerugian yang dilakukan oleh PELAKU USAHA JASA KEUANGAN seperti yang di sebutkan dalam Undang - undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 3 huruf:

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 9 dari 62

#### 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. menciptakan sistim Perlindungan Konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- b. menumbuhkan kesadaran PELAKU USAHA mengenai pentingnya Perlindungan Konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- c. meningkatkan kualitas barang dan/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan /jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan KONSUMEN

Maka dengan dasar tersebut PENGGUGAT adalah sebuah Yayasan Berbadan Hukum mempunyai KEPENTINGAN HUKUM dalam mencari kepastian Hukum melalui GUGATAN ORGANISASI PERLINDUNGAN KONSUMEN di Pengadilan Negeri Jakarta selatan

3. PERMOHONAN PENETAPAN MENGENAI PEMBATALAN LELANG

1) Bahwa Permohonan ini dapat dilakukan/dilaksanakan tanpa harus melihat apakah Gugatan tersebut Benar atau Tidak, hal tersebut telah diatur dalam pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv yang mana untuk dijadikan status aquo sampai ada Putusan dari Pengadilan yang tetap.

2).Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 27 Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 28 ayat ( 1 ) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Atas dasar tersebut kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Untuk membuat surat Penetapan dalam hal Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 2 -10 – 2018 di kantor TERGUGAT.III.

4. TEMPAT PERKARA

Bahwa GUGATAN tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan hal tersebut dilakukan atas dasar:

- 1). Berdasarkan Pasal 20 Akta Perjanjian Kredit No.12 tanggal 30 Januari 2014 Tertulis sbb” Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat hukum

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 10 dari 62*



DEBITUR dan BANK memilih domisili Hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan negeri Jakarta Selatan .....dst

2). Bahwa berdasarkan pasal 6.2 Akta Pengakuan Hutang No.13 Tertanggal 30 Januari 2014 Tertulis sbb "Tentang Pengakuan Hutang ini dan segala akibatnya serta pelaksanannya DEBITUR memilih tempat tinggal Hukum yang tetap dan seumumnyadi kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan .....dst

**III. POKOK PERKARA.**

Bahwa dari laporan PENGADUAN KONSUMEN Nomor 022-RSPK/YAPEKNAS/IX/2018/ Pusat Tegal dari KONSUMEN yang kami terima pada tanggal 24 - September - 2018 hari Senin disebutkan sbb

1. Bahwa TERGUGAT.I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas dasar tidak pernah memberi Salinan Perjanjian Kredit yang telah menjadi kesepakatan antara PELAKU USAHA dengan KONSUMEN, Salinan APHT, HT serta Polis Asuransi. Sehingga Konsumen tatkala bermasalah dirinya tidak mengetahui siapa Nama Notaris dan PPAT yang membuat Perikatan Jaminan di Tangerang selatan dan Jaminan di Kota Jakarta Pusat. Serta bila terjadi musibah meninggal dunia maka Keluarga KONSUMEN tidak tahu atau Pelaku usaha bisa berkilah tidak ada asuransinya. Hak hak tersebut telah diatur dalam:

1). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

a. Pasal 4 Huruf

(c). hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

(d). hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

(e). hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

b. Pasal 7 Kewajiban pelaku usaha adalah:

a). beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

b). memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;



c). memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

2). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/Pojk.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 4 ayat

(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.

(2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

(3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:

a. disampaikan pada saat memberikan penjelasan kepada Konsumen mengenai hak dan kewajibannya;

b. disampaikan pada saat membuat perjanjian dengan Konsumen; dan

c. dimuat pada saat disampaikan melalui berbagai media antara lain melalui iklan di media cetak atau elektronik

2. Bahwa TERGUGAT.I dalam menjalankan bisnisnya tatkala terjadi SENGKETA dengan pihak KONSUMEN atas keterlambatannya pihak TERGUGAT.I tidak pernah memberikan Keringanan seperti yang di atur oleh Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum pasal 1 nomor 26. Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

a. penurunan suku bunga Kredit;

b. perpanjangan jangka waktu Kredit;

c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;

d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;

e. penambahan fasilitas Kredit; dan/atau

f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Atas Perbuatan tersebut maka Tergugat.I dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Sehubungan tidak adanya data data yang diberikan oleh pihak Tergugat.I kepada Konsumen maka Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk Memeriksa Proses pembuatan APHT Menjadi SHT atas SHGB No.11797 dan 4753 /Rawa buntu Kec Serpong Kab.Tangerang dan SHM No.1056 dan 2013 /Kelurahan Cempaka Baru Kec.Kemayoran Kotamadya Jakarta Pusat. Apakah TERGUGAT.II dan TERGUGAT.V dalam membuat Sertifikat Hak

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 12 dari 62



Tanggungannya sudah sesuai dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 13

- (1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3). Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4). Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Bila diketahui terdapat proses pembuatan Hak Tanggungan melebihi minimal 14 hari maksimal 15 hari bila jatuh pada hari libur dari APHT setelah dicatat di kantor TERGUGAT.II kemudian dikeluarkannya Haktanggungan maka dikatakan Batal demi Hukum

4. Bahwa TERGUGAT.IV bila merasa sudah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 13

- (1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Maka seyogyanya untuk dapat membuktikan dalam hal menyerahkan fotokopi APHT No.67/2014 dan No. 68/2014 tersebut dikeluarkan tanggal

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 13 dari 62



berapa. Bila lebih dari 7 hari maka APHT No.67/2014 dan No. 68/2014 dapat dikatakan Batal demi Hukum.

5. Bahwa Dimohonkan kepada Tergugat III untuk tidak melaksanakan Lelang Eksekusi yang akan direncanakan Pelaksanaan lelang pada tanggal 2 – oktober – 2018 bila hal tersebut tetap dilaksanakan maka TERGUGAT.III dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 ayat

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

6. Bahwa Apa yang akan dilakukan oleh Pihak TERGUGAT.III dan TERGUGAT.VI. Bila akan melaksanakan lelang tersebut Penggugat Katakan pelaksanaan Lelang tersebut Cacat Hukum, sehubungan tidak terpenuhinya Persyaratan yang atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 53

- (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.
- (3) *Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah :*
  - a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
  - b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
  - c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 14 dari 62



- (5) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.*
- (6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluasluasnya.

Sehingga bila TERGUGAT.III dan VI tetap tidak menghiraukan maka dapat dikatakan Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menerima, Memeriksa dan memutuskan Perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan APHT yang dibuat oleh TERGUGAT IV Batal Demi Hukum
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat TERGUGAT II dan TERGUGAT.V Batal demi Hukum
5. Menyatakan TERGUGAT.III Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
6. Menyatakan TERGUGAT.III. dan VI untuk tidak melaksanakan Lelang
7. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Istanto dan kawan-kawan, untuk Tergugat I hadir kuasanya Rahmat Ari Septiawan, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Pebruari 2019,, Tergugat III hadir kuasanya Sobarudi, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-004/MK.6/WKN.06/2018 tanggal 05 November 2018, Tergugat IV hadir kuasanya R. Dewi Murni S.,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2018 dan Tergugat VI hadir kuasanya Dewi Rahayuningrum, SE berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-06/WKN.07/2018, sedangkan Tergugat II dan Tergugat V tidak pernah hadir. .

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk



Agus Widodo, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 April 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## Jawaban Tergugat I

### I. DALAM EKSEPSI

#### **Legal Standing PENGGUGAT Tidak Memenuhi Syarat Untuk Mengajukan Gugatan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;**

1. Bahwa berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 2, pada pokoknya menyatakan bahwa dasar hukum PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah :
  - a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 46 Ayat 1 Huruf C tertulis sbb : *"Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya"*;
  - b. Surat dari Direktorat Jendral Standarisasi dan Perlindungan Konsumen No. 199/SPK.3.2/SD/2013 tanggal 29 Mei 2013 tentang Hak Gugat (Legal Standing) LPKSM;
  - c. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta 2008,, Hlm 65-66;

Bahwa meskipun dikatakan PENGGUGAT mempunyai *Legal Standing* untuk bertindak mewakili konsumen, akan tetapi tidak serta merta PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan kepada PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri, karena untuk mewakili konsumen suatu Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen secara formal juga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 16 dari 62



khususnya yang mengatur tentang kedudukan Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen untuk kepentingan siapa diajukan gugatan tersebut, **apakah konsumen secara global (konsumen pada umumnya) ataukah konsumen secara pribadi/individu;**

2. Bahwa setelah TERGUGAT I membaca dan mempelajari surat gugatan tertanggal 1 Oktober 2018 yang diajukan oleh PENGGUGAT ternyata gugatan yang diajukan bukan untuk kepentingan umum atau kepentingan orang banyak melainkan hanya **untuk kepentingan pihak tertentu** yaitu **Ir. Kemal Pasya** berdasarkan LAPORAN PENGADUAN No. 022-RSPK/YAPEKNAS/IX/2018/Pusat Tegal pada tanggal 24 September 2018;
3. Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai pengetahuan yang cukup dan tidak mengetahui mekanisme mengenai gugatan *legal standing* yang diajukannya, dimana PENGGUGAT mendasarkan gugatan *a quo* pada Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007 Mahkamah Agung RI, pada halaman 65 pedoman tersebut secara jelas mengelompokkan **gugatan untuk perlindungan konsumen sebagai gugatan untuk kepentingan umum** artinya **untuk kepentingan orang banyak**. sehingga gugatan diarahkan untuk dapat merubah atau memperbaiki suatu sistem/kebijakan yang bersifat umum;

Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada butir 2 di atas, **terbukti** Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) *in casu* PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak mewakili kepentingan umum/publik, tetapi **hanya mewakili kepentingan pihak tertentu** yaitu Ir. Kemal Pasya, maka dengan demikian YAPEKNAS *in cassu* PENGGUGAT sebagai organisasi perlindungan konsumen **tidak memenuhi** klasifikasi untuk mempunyai hak gugat *Legal Standing*;

Bahwa pembatasan gugatan yang dapat diajukan oleh lembaga perlindungan konsumen ditegaskan juga oleh putusan Pengadilan Negeri Amuntai dalam perkara No. 14/Pdt.G/2013/PN.Amt yang pada salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

- *“Bahwa permasalahan ini telah diatur secara jelas dalam Buku II Pedoman Teknis Peradilan yaitu bahwa gugatan yang dapat diwakili oleh LPKSM ini hanyalah gugatan yang mewakili kepentingan kelompok konsumen secara umum jadi bukan konsumen secara individu atau person per person, artinya bahwa LPKSM dalam hal ini adalah YLPK dapat mewakili konsumen secara*

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 17 dari 62*



umum dan bukan sebagai pribadi konsumen yang bernama AIDI HASAN saja, karena dalam UU No. 8 tahun 1999 yang dapat diwakili oleh LPKSM adalah dengan gugatan class action atau kepentingan umum konsumen”;

➤ “Bahwa tujuan adanya gugatan konsumen secara umum adalah untuk membuat perubahan terhadap suatu sistem yang berlaku secara general dan bukan secara individu, yaitu sistem yang dianggap telah dan akan merugikan konsumen secara keseluruhan”;

4. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bahwa **hubungan hukum** antara TERGUGAT I dengan Ir. Kemal Pasya adalah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur, atau dengan kata lain adanya hubungan hukum hutang piutang, dimana terkait Ir. Kemal Pasya mendapatkan Fasilitas Kredit dari TERGUGAT I, yang terdiri dari:

1) **Fasilitas kredit atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co)**, berdasarkan :

- a. **Surat persetujuan** pemberian fasilitas kredit yang diterbitkan oleh TERGUGAT I tertanggal 28 Januari 2014 kepada Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) dengan No. 25/DIBA V/I/2014 (selanjutnya disebut “**SPPK**”), sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), dimana seluruh ketentuan berikut persyaratan kredit telah **disetujui** oleh Ir. Kemal Pasya beserta isteri yang bernama Yane Diah dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut;
- b. Bahwa ketentuan berikut persyaratan dalam SPPK tersebut, kemudian dituangkan dalam Akta yang dibuat di hadapan Minerva Manullang, SH Notaris di Jakarta, yaitu Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan no. 12 tertanggal 30 Januari 2014;

Akta tersebut di atas telah ditandatangani oleh :

- Kemal Pasya selaku pimpinan cabang Perserikatan Dengan Firma “Fa Abu &Co” selaku kuasa dari Direktur Fa. Abu & Co;
  - Abu Bakar Masani, Direktur Fa. Abu & Co, yang turut hadir dan menandatangani Akta tersebut;
  - Nyonya Fatchiyah, Wakil Direktur Fa. Abu & Co, yang turut hadir dan menandatangani Akta tersebut;
- c. Bahwa untuk menjamin lebih jauh pembayaran sebagaimana mestinya segala sesuatu yang harus dibayar oleh Ir. Kemal Pasya

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 18 dari 62



(Fa Abu & Co) kepada TERGUGAT I, baik karena utang pokok, bunga-bunga, provisi, denda-denda dan/atau biaya-biaya lainnya, yang timbul karena dibuatnya Akta Perjanjian Kredit di atas, maka Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) telah memberikan jaminan kepada dan untuk kepentingan TERGUGAT I, berupa:

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak milik no. **1056** seluas 173 m2 atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan Serdang Raya no. 20, kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

Terhadap tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 67/2014 yang dibuat di hadapan Hadijah, SH PPAT di Jakarta, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan nomor registrasi 1417/2014 tanggal 02-05-2014;

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak milik no. **213** seluas 1.120 m2 atas nama Abu Bakar Masani, yang terletak di Jalan Serdang Raya no. P4, kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat”;

Terhadap tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 68/2014 dibuat di hadapan Hadijah, SH PPAT di Jakarta, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan nomor registrasi 1416/2014 tanggal 02-05-2014;

d. Bahwa fasilitas kredit Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) mengalami **kemacetan** kepada TERGUGAT I kurang lebih sejak bulan Mei 2016. Hal ini **dapat dibuktikan** dengan surat-surat peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co), berupa:

- 1) Surat No. 211/DIBA V/V/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal Peringatan I;
- 2) Surat No. 280/DIBA V/VI/2016 tertanggal 21 Juni 2016; perihal Peringatan II;
- 3) Surat No. 337/DIBA V/VIII/2016 tertanggal 9 Agustus 2016 perihal Peringatan III;
- 4) Surat no. 391/DIBA/IX/2016 tertanggal 01 september 2016 perihal: penyelesaian Kredit Saudara;

2) Fasilitas Kredit Atas Nama PT. Arsidinamika Cipta, berdasarkan :

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 19 dari 62*



a. Surat persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit yang diterbitkan oleh TERGUGAT I tertanggal 21 Agustus 2014 kepada Ir. Kemal Pasya Selaku Direkur Utama PT. Arsidinamika Cipta dengan No. 370/DIBA V/VIII/2014 (selanjutnya disebut “SPPK”), yang terdiri dari 2 (dua) fasilitas kredit yaitu :

- Fasilitas kredit modal kerja operasional sebesar **Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah)**
- Fasilitas kredit tambahan self financing modal proyek Villa Moccara Bogor sebesar **Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah)**

Sehingga total fasilitas kredit adalah sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), dimana seluruh ketentuan berikut persyaratan kredit telah **disetujui** oleh Ir. Kemal Pasya dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut;

b. Bahwa ketentuan berikut persyaratan dalam SPPK tersebut, kemudian dituangkan dalam Akta yang dibuat di hadapan Lilis Alwiah, SH Notaris di Tangerang, yang terdiri dari:

- Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan no. 23 tertanggal 22 Agustus 2014 dengan plafond sebesar **Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah)**
- Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan no. 25 tertanggal 22 Agustus 2014 dengan plafond sebesar **Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah);**

Akta -akta tersebut di atas telah ditandatangani oleh Ir. Kemal Pasya selaku Direktur Utama PT. Arsidinamika Cipta dan mendapatkan persetujuan dari Yane Diah selaku Dewan Komisaris yang turut hadir dan menandatangani Akta tersebut;

c. Bahwa untuk menjamin lebih jauh pembayaran sebagaimana mestinya segala sesuatu yang harus dibayar oleh PT. Arsidinamika Cipta kepada TERGUGAT I, baik karena utang pokok, bunga-bunga, provisi, denda-denda dan/atau biaya-biaya lainnya, yang timbul karena dibuatnya Akta Perjanjian Kredit di atas, maka PT. Arsidinamika Cipta telah memberikan jaminan kepada dan untuk kepentingan TERGUGAT I, berupa:

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11797/Rawa Buntu seluas 112 M2



atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan Blok RF-1 Nomor 03, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten;

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak Guna Bangunan No. 4753 seluas 112 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan RF-1 Nomor 04, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten;

Terhadap tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 15/2015 yang dibuat di hadapan Asep Dudi Suwardi, SHPPAT di Tangerang, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dengan nomor registrasi 5681/2015 tanggal 13 Juli 2015;

- d. Bahwa fasilitas kredit PT. Arsidinamika Cipta mengalami **kemacetan** kepada TERGUGAT I kurang lebih sejak bulan Mei 2016. Hal ini **dapat dibuktikan** dengan surat-surat peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PT. Arsidinamika Cipta, yang terdiri dari :

- 1) Surat No. 212/DIBA V/V/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal Peringatan I;
- 2) Surat No. 281/DIBA V/VI/2016 tertanggal 21 Juni 2016; perihal Peringatan II;
- 3) Surat No. 339/DIBA V/VIII/2016 tertanggal 9 Agustus 2016 perihal Peringatan III;
- 4) Surat no. 392/DIBA/IX/2016 tertanggal 01 September 2016 perihal: penyelesaian Kredit Saudara;

- 5. Bahwa Ir. Kemal Pasya berupaya **mengulur-ulur waktu** pembayaran kewajiban kreditnya kepada TERGUGAT I dengan mengajukan gugatan berdasarkan pasal 18 ayat 1 huruf c dan huruf d Undang Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, melalui Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Desember 2016 dengan register perkara no. 893/Pdt.G/2016/PN Tng. Terhadap Gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan **tidak berwenang mengadili**;

- 6. Bahwa kemudian Ir. Kemal Pasya **masih berupaya mengulur-ulur waktu pembayaran kewajibannya hutangnya** kepada TERGUGAT I, dengan cara mengajukan kembali gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan perkara No. 394/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst pada tanggal 20 Agustus 2018, dengan tuntutan yang **sama**, dasar alasan gugatan yang **sama**, dan pihak yang **sama** dengan gugatan sebelumnya, terhadap

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 21 dari 62*



Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang mengadili;

7. Bahwa bahkan sampai saat ini Ir. Kemal Pasya masih terus berupaya mengulur-ulur waktu pembayaran kewajiban hutangnya kepada TERGUGAT I dengan cara mengajukan kembali gugatan *a quodi* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Oktober 2018 melalui YAYASAN PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL (YAPEKNAS) *In Casu* PENGGUGAT, yang *notabene* **tidak memenuhi** klasifikasi sebagai organisasi yang mempunyai hak gugat *Legal Standing*;
8. Bahwa oleh karena Ir. Kemal Pasya terus menerus mengulur-ulur waktu dan tidak pernah merealisasikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I telah memberitahukan kepada Ir. Kemal Pasya rencana untuk melakukan penjualan jaminan/agunan melalui lelang terhadap jaminan fasilitas kredit dengan surat No. 11/DIBA V-BSD/I/2019 yang ditujukan kepada PT. Arsidinamika Cipta dan surat No. 12/DIBA V-BSD/I/2019 yang ditujukan kepada Kemal Pasya, kedua surat tersebut tertanggal 4 Januari 2019, namun Ir. Kemal Pasya tidak juga merealisasikan kewajiban hutangnya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, **terbukti** hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan Ir. Kemal Pasya tersebut adalah Hubungan hutang piutang atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) dan atas nama PT. Arsidinamika Cipta, yang kedua hutang piutang tersebut terikat dalam suatu Perjanjian Kredit, maka sengketa yang timbul adalah sengketa keperdataan dalam lingkup perjanjian yang harus tunduk pada ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdara dan ketentuan khusus dalam Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

Bahwa oleh karenanya, perselisihan yang terjadi berkenaan dengan perjanjian kredit tersebut **tidak dapat dikualifikasikan sebagai perselisihan konsumen** yang dimaksud Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Hal mana juga ditegaskan oleh putusan Mahkamah Agung RI No.824 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 1 Februari 2011 yang pada salah satu pertimbangan hukumnya pada pokoknya menyatakan bahwa *hubungan hukum utang piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan*

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 22 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*merupakan sengketa konsumen yang dimaksud Undang-Undang No.8 tahun 1999;*

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, oleh karena Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) *in casu* PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak mewakili kepentingan umum/publik, melainkan **hanya mewakili kepentingan pihak tertentu** yaitu Ir. Kemal Pasya, maka dengan demikian (YAPEKNAS) *in cassu* PENGGUGAT **tidak memenuhi kualifikasi** untuk mengajukan gugatan *a quo*. Lagi pula, hubungan hukum antara TERGUGAT I dan Ir. Kemal Pasya adalah hubungan hukum hutang piutang antara kreditur dan debitur dan **bukanlah perselisihan konsumen** yang dimaksud Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*)**;

**PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) mewakili Ir. Kemal Pasya dalam perkara *a quo* (*diskualifikasi in person*) menyebabkan Gugatan Penggugat *a quo* cacat formil**

9. Bahwa jika PENGGUGAT mewakili **kepentingan pihak tertentu** yaitu dalam perkara *a quo* adalah kepentingan Ir. Kemal Pasya selaku debitur dari TERGUGAT I, maka sesuai dengan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Edisi 2007 Mahkamah Agung RI pada halaman 53 yaitu untuk bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat/Pemohon di Pengadilan, adalah:
- Advokat (sesuai dengan Pasal 32 Undang-Undang No. 18 tahun 2003 tentang Advokat, Penasihat Hukum, pengacara praktik dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat Undang-Undang Advokat mulai berlaku dinyatakan sebagai Advokat);
  - Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah (sesuai dengan Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang No. 16 Tahun 2004);
  - Biro Hukum Pemerintah/ TNI/ POLRI/ Kejaksaan RI;
  - Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;
  - Mereka yang mendapat kuasa insidentil yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan (misalnya LBH, hubungan keluarga, Biro Hukum

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 23 dari 62

#### 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)



TNI/ POLRI untuk masalah yang menyangkut anggota/keluarga TNI/ POLRI);

- f. Kuasa insidental dengan alasan hubungan keluarga sedarah atau semenda dapat diterima sampai derajat ketiga, yang dibuktikan dengan surat keterangan kepala desa/lurah;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, INSTANTO, DENYY OKTIWIDYARSO, M. UMAR SYAHID, SUMINO, HALWAN yang mewakili Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) Kabupaten Tegal *In Cassu* PENGGUGAT untuk membela hak kepentingan Ir. Kemal Pasya dalam perkara *a quo* adalah pihak yang tidak mempunyai legal standing karena **tidak mempunyai surat kuasa untuk dan atas nama membela kepentingan Ir. Kemal Pasya**, serta PENGGUGAT bukan merupakan Advokat yang telah diangkat dan disumpah, **sebagaimana tegas dan jelas diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat**, yang menyatakan sebagai berikut :

*“Advokat, penasihat hukum, pengacara praktik dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat Undang-undang ini mulai berlaku, dinyatakan sebagai Advokat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini”.*

Bahwa selanjutnya, menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Hal 111* mengatakan bahwa *“gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu”.*

Dari pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT adalah subyek hukum yang tidak memenuhi persyaratan sebagai pihak yang dapat mewakili Ir. Kemal Pasya untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*, atau dengan kata lain PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan karena tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga PENGGUGAT secara formal tidak memiliki *legal standing* (kedudukan hukum) untuk mengajukan gugatan dan beracara di Peradilan umum sebagaimana yang telah di amanatkan dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 24 dari 62



Berdasarkan ketentuan tersebut, maka PENGGUGAT tidak bisa memberikan jasa bantuan hukum dan beracara di Pengadilan untuk dan atas nama Ir. Kemal Pasya karena PENGGUGAT bukan merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai kuasa/wakil dari Ir. Kemal Pasya untuk beracara sebagaimana diatur dalam Buku Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan tersebut; Bahwa oleh karena ISTANTO, DENYY OKTIWIDYARSO, M. UMAR SYAHID, SUMINO, HALWAN yang mewakili Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) Kabupaten Tegal *In Cassu* PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) mewakili Ir. Kemal Pasya selaku pribadi dalam perkara *aquo* (*diskualifikasi in person*) menyebabkan Gugatan PENGGUGAT *aquo* cacat formil, oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa seluruh dalil yang diuraikan oleh TERGUGAT I pada bagian EKSEPSI, mohon dianggap tertulis kembali serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian POKOK PERKARA;
3. Bahwa tidak berdasar hukum dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 butir 3 tentang Permohonan Penetapan Mengenai Pembatalan Lelang yang pada pokoknya menyatakan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membuat surat penetapan dalam hal Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 2-10-2018 di kantor TERGUGAT III;

Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut:

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum, karena:

- **Tidak pernah terjadi** pelaksanaan lelang Eksekusi pada tanggal 2-10-2018 di kantor TERGUGAT III;
- Lagi pula apabila pelaksanaan lelang tersebut terjadi (*quad non*) maka permohonan yang diajukan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum, karena PENGGUGAT selaku Yayasan Perlindungan Konsumen **tidak dapat menuntut** pembatalan lelang yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III, karena sesuai dengan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 25 dari 62



Dan Perdata Khusus, Edisi 2007 Mahkamah Agung RI pada halaman 66, yang dapat dituntut dalam perkara konsumen adalah ganti kerugian;

Adapun bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut:

*“Dalam perkara perlindungan konsumen yang dapat dituntut adalah ganti kerugian sepanjang atau terbatas pada kerugian atau ongkos-ongkos yang diderita atau dikeluarkan oleh Penggugat.*

*Selain itu dapat juga dituntut :*

- a. Penghentian kegiatan;*
- b. Permintaan Maaf*
- c. Pembayaran uang Paksa (dwangsom)”*

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan tersebut di atas adalah tidak berdasar hukum PENGGUGAT menuntut Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 2-10-2018 di kantor TERGUGAT III, sehingga oleh karenanya dalil PENGGUGAT tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

## TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- 4.1 Bahwa **tidak benar** dalil PENGGUGAT pada butir 1 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas dasar tidak pernah memberi Salinan Perjanjian Kredit yang telah menjadi kesepakatan antara PELAKU USAHA dengan KONSUMEN, Salinan APHT, HT serta Polis Asuransi, sehingga Konsumen tatkala bermasalah, dirinya tidak mengetahui siapa Nama Notaris dan PPAT yang membuat Perikatan Jaminan di Tangerang Selatan dan Jaminan di Kota Jakarta Pusat. Serta bila terjadi musibah meninggal dunia maka Keluarga KONSUMEN tidak tahu atau Pelaku Usaha bisa berkilah tidak ada asuransinya, sehingga menurut PENGGUGAT hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap hak-hak konsumen sebagaimana yang di atur dalam pasal 4 huruf c, d, e dan g dan Pasal 7 huruf a, b, c Undang Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Pasal 4 Ayat 1,2 dan 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk./07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;
- Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT I jelaskan pada butir 4 pada bagian EKSEPSI di atas, hubungan hukum antara TERGUGAT I dan Ir.

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 26 dari 62*



Kemal Pasya adalah hubungan hukum antara kreditur dan debitur, dimana seluruh isi Perjanjian yang dibuat antara TERGUGAT I dengan Ir. Kemal Pasya dibuat dalam bentuk Akta Notariil. Selain itu, penjaminan kreditnya dilakukan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah didaftarkan pada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Kabupaten Tangerang;

Bahwa sebelum penandatanganan, seluruh dokumen dan Akta-akta dimaksud telah dibaca, dihadiri, dibacakan oleh Notaris dan PPAT di hadapan Ir. Kemal Pasya, yang kemudian disetujui dan ditandatangani oleh Ir. Kemal Pasya selaku pimpinan cabang Perserikatan Dengan Firma "Fa Abu & Co" dan Ir. Kemal Pasya selaku Direktur Utama PT. Arsidinamika Cipta, beserta pihak-pihak terkait lainnya. Sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan Ir. Kemal Pasya tidak mengetahui siapa Nama Notaris dan PPAT tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar;

Sehingga dengan demikian, sekiranya Ir. Kemal Pasya tidak memperoleh salinan Akta Perjanjian Kredit dan Akta PPAT dari TERGUGAT I, maka Ir. Kemal Pasya yang **merupakan pihak** dalam perjanjian hutang piutang dengan TERGUGAT I dan perjanjian dimaksud dibuat di hadapan Notaris dan PPAT, sehingga seharusnya Ir. Kemal Pasya **berinisiatif** mendapatkannya dari Notaris tersebut;

Bahwa terkait polis asuransi dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana yang dipersyaratkan dalam perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 67/2014 dan no.68/2014, maka terhadap obyek jaminan kredit Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) tersebut wajib diasuransikan untuk melindungi **kepentingan TERGUGAT I** selaku kreditur, hal ini sebagaimana diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 67/2014 dan no.68/2014, Pasal 2 Point 8, yang bunyinya:

*"Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar*

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 27 dari 62



*premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor”;*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Polis asuransi tersebut disimpan oleh TERGUGAT I;

- Bahwa terkait dengan fasilitas kredit atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) dan PT. Arsidinamika Cipta tersebut, **tidak diperjanjikan adanya asuransi lain**, selain asuransi jaminan kredit;

Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan tersebut di atas, **terbukti** TERGUGAT I tidak melanggar ketentuan yang diatur dalam pasal 4 huruf c, d, e dan g dan Pasal 7 huruf a, b, c Undang Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk/.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, karena seluruh informasi mengenai hak-hak dan kewajiban Ir. Kemal Pasya selaku debitur baik mewakili Fa Abu & Co maupun PT. Arsidinamika Cipta telah disampaikan seluruhnya;

Sehingga dengan demikian dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan oleh karenanya haruslah ditolak;

- 4.2 Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT butir 2 pada halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, karena TERGUGAT I dalam menjalankan bisnisnya tat kala terjadi sengketa dengan pihak konsumen atas keterlambatannya, tidak pernah memberikan keringanan seperti yang diatur oleh Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualiatas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26 yang berbunyi Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga Kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok Kredit;

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 28 dari 62



e. Penambahan Fasilitas Kredit;

f. Konversi Fasilitas Kredit mejadi penyertaan modal sementara;

Terhadap dalil tersebut dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut :

Bahwa Ir. Kemal Pasya tidak pernah sekalipun mengajukan surat atau proposal usulan penyelesaian fasilitas kredit yang disampaikan kepada TERGUGAT I baik terkait kredit atas nama Kemal Pasya (Fa Abu & co) maupun PT. Arsidinamika Cipta, apalagi melakukan pembayaran tunggakan kepada TERGUGAT I;

Bahwa justru Ir. Kemal Pasyalah yang beritikad tidak baik dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran kreditnya sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada TERGUGAT I, bahkan justru dengan begitu saja pembayaran kewajiban kreditnya kepada TERGUGAT I, yakni :

- 1) Melalui Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Desember 2016 dengan register perkara no. 893/Pdt.G/2016/PN Tng. Terhadap Gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang mengadili, dimana pada perkara tersebut Ir. Kemal Pasya tidak mengajukan upaya hukum banding maupun kasasi;
- 2) Melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan perkara No. 394/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst pada tanggal 20 Agustus 2018, dengan tuntutan yang sama, dasar alasan gugatan yang sama, dan pihak yang sama dengan gugatan sebelumnya, terhadap Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang mengadili, dimana pada perkara tersebut Ir. Kemal Pasya mengajukan upaya hukum banding namun Pengadilan Tinggi Jakarta menolak Banding yang diajukan Ir. Kemal Pasya tersebut;
- 3) Bahkan sampai dengan tanggal 4 Januari 2019 Ir. Kemal Pasya tidak pernah merealisasikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I merencanakan untuk melakukan penjualan jaminan/agunan melalui lelang sesuai dengan surat No. 11/DIBA V-BSD/I/2019 dan surat No. 12/DIBA V-BSD/I/2019 tertanggal 4 Januari 2019;

Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT butir 2 pada halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak pernah memberikan keringanan seperti yang diatur oleh Peraturan Bank Indonesia

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 29 dari 62*



No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualiatas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26 haruslah ditolak;

5 Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada halaman 8 butir 3 yang pada pokoknya menyatakan meminta kepada Majelis Hakim untuk memeriksa proses pembuatan APHT menjadi SHT atas SHGB No. 11797 dan 4753/ Rawa Buntu Kec. Serpong Kab. Tangerang dan SHM No. 1056 dan 2013/ Kelurahan Cempaka Baru, apakah sudah sesuai dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah sesuai Pasal 13 yang bunyinya :

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan menca-tatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

Apabila diketahui terdapat proses pembuatan Hak Tanggungan melebihi 14 Hari maksimal 15 hari bila jatuh pada hari libur dari APHT setelah dicatat di Kantor TERGUGAT II kemudian dikeluarkannya Hak Tanggungan maka dikatakan Batal Demi Hukum;

Terhadap dalil tersebut dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut :  
Sebagaimana yang telah di jelaskan pada butir 4 bagian EKSEPSI bahwa fasilitas jaminan kredit atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co)dan PT. Arsindinamika Ciptapada TERGUGAT I adalah berupa :

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 30 dari 62*



- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak milik no.1056 seluas 173 m2 atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan Serdang Raya no. 20, kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

Terhadap tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 67/2014 yang dibuat di hadapan Hadijah, SH PPAT di Jakarta, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan nomor registrasi 1417/2014 tanggal 02-05-2014;

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak milik no. **213** seluas 1.120 m2 atas nama Abu Bakar Masani, yang terletak di Jalan Serdang Raya no. P4, kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Terhadap tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 68/2014 dibuat di hadapan Hadijah, SH PPAT di Jakarta, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan nomor registrasi 1416/2014 tanggal 02-05-2014;

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11797/Rawa Buntu seluas 112 M2 atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan Blok RF-1 Nomor 03, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten;

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak Guna Bangunan No. 4753 seluas 112 m2 atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan RF-1 Nomor 04, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten;

Terhadap kedua bidang tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 15/2015 yang dibuat di hadapan Asep Dudi Suwardi, SHPPAT di Tangerang, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dengan nomor registrasi 5681/2015 tanggal 8 Juni 2015;

Dengan demikian proses penyerahan APHT terhadap jaminan kredit atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) kepada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat *In Cassu* TERGUGAT VI dilakukan oleh PPAT yang membuat APHT tersebut yaitu Hadijah, SH *In Cassu* TERGUGAT IV.

Demikian pula proses penyerahan APHT terhadap jaminan kredit atas nama PT. Arsidinamika Cipta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 31 dari 62*



Tangerang *In Cassu* TERGUGAT II dilakukan oleh PPAT yang membuat APHT tersebut yaitu Asep Dudi Suwardi, SH.

Sehingga tentu yang mengetahui kapan APHT tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat *In Cassu* TERGUGAT VI adalah PPAT Hadijah, SH *In Cassu* TERGUGAT IV, sedangkan yang mengetahui kapan APHT tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang *In Cassu* TERGUGAT II adalah PPAT Asep Dudi Suwardi, SH, yang dalam perkara *a quo* tidak ditarik sebagai pihak oleh PENGGUGAT;

Namun dengan telah diterbitkannya sertikat Hak Tanggungan atas jaminan-jaminan kredit tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan register masing-masing No. 1416/2014 dan No. 1417/2014 keduanya tertanggal 02-05-2014, serta diterbitkannya sertikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan registrasi No.5681/2015 tanggal 13 Juli 2015, menunjukkan bahwa pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi prosedur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

6 Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada butir 5 halaman 8 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bilamana TERGUGAT III melaksanakan perencanaan lelang pada tanggal 2-10-2018, yang menurut PENGGUGAT melanggar Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya pasal 14 yang berbunyi:

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut:

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 32 dari 62*



Bahwa Tidak pernah terjadi pelaksanaan lelang Eksekusi pada tanggal 2-10-2018 di kantor TERGUGAT III;

Perlu TERGUGAT I sampaikan kepada yang Mulia Majelis Hakim bahwa penetapan jadwal pelaksanaan lelang jaminan atas nama PT. Arsidinamika Cipta oleh KPKNL Tangerang II *In Cassu* TERGUGAT III dilakukan pada tanggal 17 Januari 2019;

Sedangkan Penetapan jadwal pelaksanaan lelang jaminan atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) oleh KPKNL Jakarta *In Cassu* TERGUGAT VI dilakukan pada tanggal 25 Januari 2019;

Oleh karena tidak pernah terjadi lelang pada tanggal 2-10-2018, maka tidak berdasar hukum dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT III melakukan Perbuatan Melawan Hukum bilamana TERGUGAT III melaksanakan perencanaan lelang pada tanggal 2-10-2018 tersebut haruslah ditolak;

Lagi pula, gugatan *a quo* yang diajukan PENGGUGAT pada tanggal 1 Oktober 2018 sebelum dilakukan lelang jaminan, bukanlah merupakan sengketa terkait kepemilikan, melainkan sengketa perlindungan konsumen. Ditambah lagi, sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada butir 9 bagian EKSEPSI, PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) mewakili Ir. Kemal Pasya selaku pribadi dalam perkara *a quo* (*diskualifikasi in person*) menyebabkan Gugatan PENGGUGAT *a quo* cacat formil;

- 7 Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III dan TERGUGAT VI melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena menurut PENGGUGAT bila akan melaksanakan lelang, maka pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum, sehubungan tidak terpenuhinya Persyaratan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 53;

(1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada;

(2) ...

(3) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah:

a. paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
- c. paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota Negara”

(4) ...

(5) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/ tambahan/ khusus.”

(6) Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluasluasnya;

Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut dapat TERGUGAT I jelaskan sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT I telah mengumumkan pemberitahuan lelang jaminan atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) melalui surat kabar, yakni surat kabar HARIAN TERBIT, yang terbit atau beredar di kota tempat terletakinya jaminan kredit atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co), yaitu di Jakarta Pusat, dimana sesuai informasi yang TERGUGAT I peroleh dari pusat pemasangan iklan.com bahwa oplah/tirasnya mencapai 50.000 Eksemplar;

Sedangkan pengumuman pemberitahuan lelang jaminan atas nama PT. Arsidinamika Cipta melalui surat kabar SATELIT NEWS, yang diterbitkan atau beredar di daerah terletakinya jaminan milik PT. Arsidinamika Cipta, yaitu di Kabupaten Tangerang;

Bahwa pengumuman pemberitahuan lelang dikedua surat kabar tersebut dicantumkan dalam halaman reguler dan bukannya dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus;

Dengan demikian, persyaratan yang diatur dalam pasal 53 dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ,telah dipenuhi oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT VI, sehingga oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang menyatakan Tergugat III dan TERGUGAT VI melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah ditolak;

## PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, mohon perkenan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGATI untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 34 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara berdasar hukum;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon pertimbangan hukum dan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) tidak memiliki kapasitas/*Legal Standing (Standi In Judio)* dalam perkara aquo;
3. Bahwa Tergugat III cermati kembali, bahwa yang menjadi dasar gugatan (*fundamentum petendi*) gugatan a quo, sebagaimana tercermin dalam petitum gugatan a quo yaitu adalah untuk meminta agar Majelis Hakim memutus memerintahkan Tergugat untuk tidak melaksanakan pelelangan atas objek perkara;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan angka 2 jo. Pasal 32 UU No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, "*Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-undang ini.*" Dan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 halaman 53-54, ditegaskan bahwa yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Pelawan, Tergugat atau Pemohon di pengadilan adalah :

- Advokat, sesuai dengan pasal 32 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, Penasihat Hukum, Pengacara praktik dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat Undang-undang Advokat mulai berlaku dinyatakan sebagai advokat;
- Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemintah sesuai dengan Pasal 30 ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan RI;
- Biro Hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI;
- Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 35 dari 62

### 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

- Mereka yang mendapat kuasa insidentil yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan (misalnya LBH, Hubungan Keluarga, Biro Hukum TNI/Polri untuk perkara-perkara yang menyangkut anggota/ keluarga TNI/Polri);
- Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah / semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga yang dibuktikan surat keterangan kepala desa / kelurahan.

YAPEKNAS tidak memiliki *legal standing* yang diatur dalam 2 (dua) ketentuan tersebut diatas. YAPEKNAS bukanlah Advokat dan gugatan *a quo* bukan juga merupakan gugatan terkait objek sengketa milik YAPEKNAS ataupun kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat III terhadap YAPEKNAS;

5. Bahwa Tergugat III tegaskan, bahwa sengketa yang terjadi adalah antara Ir. Kemal Pasya selaku Direktur PT.Arsidinamika Cipta (debitur) dengan Tergugat I adalah sengketa Keperdataan yang didasarkan kepada Akta Perjanjian Kredit Nomor 23 dan Nomor 25 tanggal 22 Agustus 2014, sehingga tunduk kepada ketentuan pada buku III dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan Khususnya pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
6. Bahwa dengan demikian, sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
7. Bahwa dalam ketentuan Pasal 46 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang pada pokoknya memberikan dasar bagi Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang memenuhi syarat ditentukan oleh Undang-Undang tersebut untuk mengajukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha hanya dapat diterapkan dalam sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999;
8. Bahwa selain itu, terdapat azas dalam pengajuan gugatan, dalam pengajuan gugatan adalah siapa yang berkepentingan maka dialah yang harus mengajukan gugatan, Penggugat dalam petitumnya untuk tidak melakukan pelelangan atas SHGB Nomor 11797/Rawabuntu dan SHGB Nomor 4753/Rawabuntu keduanya atas nama Ir.Kemal Pasya;
9. Bahwa oleh karena itu, maka dengan tidak adanya Legal Standing dari Penggugat dalam mengajukan gugatan, maka itu sangat patut apabila

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 36 dari 62



gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsitersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkaraini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat III hanya akan menanggapi terhadap dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak petitum Penggugat angka 5 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, menurut Penggugat proses lelang obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat III tanggal 2 Oktober 2018 dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan kembali, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat III sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
6. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan kembali bahwa Tergugat III melaksanakan lelang *a quo* didasari atas Permohonan Lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 37 dari 62*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Nomor 376/DIBA V/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Ir. Kemal Pasya selaku Direktur PT.Arsidinamika Cipta (debitur) terhadap Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban kredit. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:

*“Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.”*

7. Bahwa pelaksanaan lelang dan segala sesuatu yang menyangkut proses lelang diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
8. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual telah lengkap persyaratannya sehingga karenanya Tergugat III mengeluarkan surat Penetapan Lelang Nomor: S-2126/WKN.06/KNL.03/2018 tanggal 2 Agustus 2018 yang memuat jadwal lelang obyek perkara *a quo* yaitu pada Selasa, 2 Oktober 2018;
9. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan, rencana pelaksanaan tanggal 2 Oktober 2018 dibatalkan oleh Tergugat III, dikarenakan terdapat adanya kesalahan jam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penjual dalam memberikan pemberitahuan lelang kepada Ir.Kemal Pasya selaku Direktur PT.Arsidinamika Cipta (debitur), sehingga terhadap rencana pelelangan atas objek perkara *a quo*, dengan perantara Tergugat III atas permohonan dari Tergugat I batal dilaksanakan.

M a k a : Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 38 dari 62



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

### **A. GUGATAN KURANG PIHAK.**

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris Minerva Manullang, SH. Notaris Minerva Manullang, SH. adalah Notaris yang membuat Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 15/2014 tanggal 27 Februari 2014 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16/2014 tanggal 27 Februari 2014 ("SKMHT"), berdasarkan SKMHT tersebut TERGUGAT IV (Notaris HADIJAH, SH.Mkn.) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 67/2014 dan No. 68/2014 pada tanggal 26 Maret 2014.

Sehingga TERGUGAT IV tidak bisa membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 67/2014 dan No. 68/2014 pada tanggal 26 Maret 2014 apabila tidak ada SKMHT. Karena SKMHT dibuat oleh Notaris lain, sehingga Notaris yang membuat SKMHT harus dimasukkan menjadi pihak dalam gugatan aquo kurang partij.

Bahwa terhadap gugatan yang pihaknya tidak lengkap, maka gugatan aquo sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

### **B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR)/TIDAK JELAS.**

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 8 point 4 yang pada pokoknya mendalilkan agar TERGUGAT IV membuktikan APHT No. 67/2014 dan No. 68/2014 yang dibuat TERGUGAT IV telah sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Bahwa dalil demikian jelas adalah kabur (obscur) karena apabila PENGGUGAT mendalilkan APHT No. 67/2014 dan No. 68/2014 tidak



benar atau tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, maka PENGGUGAT sendiri yang harus membuktikan adanya kesalahan atau ketidaksesuaian APHT tersebut sesuai dengan Undang-Undang. Dalil PENGGUGAT halaman 8 butir 4 tidak hanya obscur akan tetapi juga bertentangan dengan asas pembuktian dalam suatu proses gugatan perdata yaitu: Barang siapa yang mendalilkan maka ia harus membuktikan. Dalam hal ini PENGGUGAT mendalilkan APHT yang dibuat oleh TERGUGAT IV tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka PENGGUGAT harus membuktikan dalilnya tersebut, bukan malah bertanya atau meminta TERGUGAT IV kebenaran Akta yang dibuatnya.

- b. Bahwa pada pokoknya secara umum Penggugat dalam mengajukan gugatannya menyebutkan Pihak-Pihak dalam gugatan aquo sebagai TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI, akan tetapi Penggugat tidak dapat menunjukkan dan mengkwalifikasikan perbuatan mana yang dilanggar oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT VI. Khususnya untuk TERGUGAT IV, Penggugat tidak mendalilkan, menunjukkan ataupun mengkwalifikasi perbuatan TERGUGAT IV dalam membuat APHT telah yang melanggar atau tidak sesuai dengan hukum. Karena PENGGUGAT tidak mengkwalifikasikan perbuatan hukum dari TERGUGAT IV yang melanggar atau tidak sesuai dengan hukum, maka menjadikan gugatan aquo kabur/tidak jelas. Sehingga gugatan yang kabur/ tidak jelas sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.
- c. Bahwa legal standing PENGGUGAT dalam gugatan aquo di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang di dalamnya antara lain mengatur dan menjabarkan perbuatan-perbuatan tertentu yang dilarang bagi Pelaku Usaha yang pelanggarannya berakibat Pelaku Usaha terkait dapat digugat. Sedangkan TERGUGAT IV yang adalah seorang Notaris/ PPAT jelas bukan Pelaku Usaha menurut penjabaran atau defenisi dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Sehingga dengan menjadikan TERGUGAT IV sebagai pihak Tergugat dalam gugatan aquo berlebihan yang mengakibatkan gugatan aquo kabur/obscur, sepatutnya gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan dalil – dalil tersebut di atas dalam bagian EKSEPSI tentang GUGATAN YANG DIAJUKAN KURANG PIHAK/PARTIJ dan GUGATAN

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 40 dari 62*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KABUR/ TIDAK JELAS, sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atau Niet Ont vankelijke Verklaar (NO) .

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon agar suatu dan segala hal yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi juga dianggap termasuk dalam bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil – dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV.
3. Bahwa dalam gugatannya nomor 4 halaman 8 Penggugat mendalilkan bahwa APHT No. 67/2014 dan No. 68/2014 bila dikeluarkan lebih dari 7 (tujuh) hari maka APHT No. 67/2014 dan No. 68/2014 batal demi hukum. Dalil Penggugat demikian tidak beralasan sebab Tergugat IV tidak mengirimkan APHT No, 67/2014 dan APHT No. 68/2014 ke Kantor Pertanahan karena Tergugat IV tidak diberikan kuasa untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan tetapi kuasa diberikan kepada Anas Fadli (BANK BUKOPIN, Tbk.) untuk membebankan Hak Tanggungan termasuk mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, yang mana Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat dihadapan Notaris Minerva Manullang, SH. berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 15/2014 tanggal 27 Februari 2014 dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 16/2014 tanggal 27 Februari 2014. Tergugat IV dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 67/2014 dan No. 68/2014 pada tanggal 26 Maret 2014 dan bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 (“Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”) tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan tidak ada yang dilanggar sebagai disebut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
4. Bahwa Penggugat mendalilkan ditemukan beberapa pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan PELAKU USAHA JASA KEUANGAN sebagaimana ternyata dari nomor 2.4. halaman 5 gugatan. TERGUGAT IV mohon agar PENGGUGAT mensomeer dalilnya tersebut dan ketentuan mana yang dilanggar. Bahwa KONSUMEN (Ir. KEMAL PASYA) yang pengaduannya diakomodasi oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan aquo dengan itikad buruk, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 41 dari 62*



- a. KONSUMEN (Ir. KEMAL PASYA) menandatangani Akta Perjanjian Kredit No. 12 tanggal 30 Januari 2014.
- b. KONSUMEN (Ir. KEMAL PASYA) menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 13 tanggal 30 Januari 2014.
- c. KONSUMEN (Ir. KEMAL PASYA) memberikan Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan No. 15/2014 masing-masing tertanggal 27 Februari 2014 yang dibuat dan ditandatangani Notaris MINERVA MANULLANG, SH. guna menjamin pelunasan hutang Kemal Pasya (Fa. ABU 7 & CO)
- d. KONSUMEN (Ir. KEMAL PASYA) sudah menerima dan menikmati suatu jumlah uang yang disebut di dalam PENGAKUAN HUTANG.

Oleh karena gugatan aquo berasal dari itikad buruk Ir. KEMAL PASYA yang kepentingannya diakomodasi oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan aquo untuk menghalangi dan menghambat lelang yang akan dilaksanakan dan menggagalkan upaya yang sah dan menurut hukum dari TERGUGAT I untuk memperoleh/mendapatkan/mengambil pembayaran/pelunasan hutang KONSUMEN (Ir. KEMAL PASYA), maka gugatan yang diajukan PENGGUGAT patut ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas pada bagian EKSEPSI maupun pada bagian POKOK PERKARA JAWABAN ini TERGUGAT IV memohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima EKSEPSI Tergugat IV tentang GUGATAN YANG DIAJUKAN KURANG PIHAK/PARTIJ dan GUGATAN KABUR/ TIDAK JELAS.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Tergugat VI mengajukan jawaban sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Obscuur Libel / Gugatan Kabur**

1. Bahwa Tergugat VI berpendapat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VI kabur, karena Penggugat tidak menjelaskan objek sengketa mana yang berkaitan dengan Tergugat VI, mengingat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang ditarik sebagai pihak oleh Penggugat ada dua, yaitu KPKNL Tangerang II dan KPKNL Jakarta IV;



2. Bahwa selain itu, Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas mengenai objek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan selain pada angka 3 dalam pokok perkara gugatannya, yang hanya menyebutkan SHGB nomor 11797 dan 4753/Rawa Buntu Kec. Serpong, Kab. Tangerang dan SHM nomor 1056 dan 2013/Kelurahan Cempaka Baru, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, tanpa menyebutkan luas dan letak secara pasti dari objek sengketa *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat VI;
3. Bahwa Tergugat VI tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Kemal Pasya;
4. Bahwa Tergugat VI hanya akan menjawab gugatan Penggugat yang berkaitan langsung dengan Tergugat VI, dan karena Penggugat hanya menyebutkan Tergugat VI pada angka nomor 6 dalam pokok perkara gugatannya, yaitu yang pada intinya menyatakan sebagai berikut :  
*"bahwa apa yang akan dilakukan oleh pihak Tergugat III dan Tergugat VI bila akan melaksanakan lelang tersebut Penggugat katakan pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum, sehubungan dengan tidak terpenuhinya persyaratan yang atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 53*

*(1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.*

*(3) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah :*

- a. *Paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;*
- b. *Paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau*

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 43 dari 62*



c. *Paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.*

(5) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.*

(6) *Penjual dapat menambah Pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas luasnya.*

*Sehingga bila Tergugat III dan VI tetap tidak menghiraukan maka dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”*

5. Bahwa bagaimana bisa Penggugat mendalilkan hal tersebut diatas yang menyebutkan Tergugat VI bila akan melaksanakan lelang tersebut maka cacat hukum karena tidak terpenuhinya Pasal 53 PMK nomor 27/PMK.06/2016, padahal Penggugat saja tidak menyebutkan objek sengketa mana yang berkaitan dengan Tergugat VI, sebagaimana yang Tergugat VI dalilkan dalam eksepsi *obscuur libel* dalam jawaban Tergugat VI di atas;
6. Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat terhadap Tergugat VI, Penggugat tidak menyebutkan dengan detail lelang terkait objek sengketa yang akan dilakukan oleh Tergugat VI, seperti yang Penggugat dalilkan terkait rencana lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III yaitu pada tanggal 2 Oktober 2018, tetapi Penggugat sudah dapat mendalilkan seperti pada dalil nomor 4 diatas yang menyebutkan pelaksanaan lelang cacat hukum karena pengumuman lelang yang tidak sesuai dengan Pasal 53 PMK nomor 27/PMK.06/2016, padahal Penggugat sendiri belum tentu tahu atau sudah melihat pengumuman lelang tersebut;
7. Bahwa sebagai tambahan informasi kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, terkait dengan Tergugat I dan Kemal Pasya, Tergugat VI pernah menerima permohonan lelang dari Tergugat I terkait dengan objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 173 m2, terletak di RT.01 RW.10, Cempaka Baru, setempat dikenal dengan Jalan Serdang Nomor 20 Kel. Cempaka Baru, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan SHM nomor 1056/Cempaka Baru a.n. Insinyur Kemal Pasya, yaitu dengan surat permohonan nomor 568/DIBA V/X/2018 tanggal 02 Oktober 2018 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, dimana tanggal permohonan lelang tersebut setelah tanggal gugatan *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu tanggal 01 Oktober 2018,

*Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 44 dari 62*



sehingga bagaimana bisa Penggugat mendalilkan pelaksanaan lelang cacat hukum karena pengumuman lelang yang tidak sesuai dengan Pasal 53 PMK nomor 27/PMK.06/2016, seperti yang Tergugat VI sebutkan pada angka 4 diatas, padahal belum ada permohonan lelang dan pengumuman lelang oleh Tergugat VI pada saat itu;

8. Kembali kepada permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat VI di atas, bahwa bersamaan dengan permohonan lelang *a quo*, Tergugat I telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 5 huruf a Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang);
9. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Tergugat I sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat VI tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi : *"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*;
10. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Tergugat VI menerbitkan surat nomor S-2307/WKN.07/KNL.04/2018 tanggal 11 Desember 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang mana ditetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang *a quo* dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 25 Januari 2019, dengan jenis penawaran melalui internet (*open bidding*);
11. Bahwa Tergugat VI dalam menerima dan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama nomor 1417/2014 tanggal 2 Mei 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 67/2014 tanggal 26 Maret 2014;
12. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, hal ini berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) nomor 4 tahun 1996 dan telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan PMK nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang);

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 45 dari 62



13. Bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dipunyai oleh pemegang hak tanggungan yang didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan pada APHT bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini terdapat pada APHT yang didasarkan pada pasal 6 UUHT;
14. Bahwa pasal 9 UUHT jelas menyatakan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Maka dalam perkara *a quo*, Tergugat I merupakan Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual objek lelang, oleh karena Tergugat I sebagai kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut
15. Bahwa terhadap objek lelang *a quo* telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yaitu SKPT nomor 24/I/JP/2019 tanggal 15 Januari 2019, dimana dalam SKPT tersebut terdapat catatan sebagai berikut :
- "Hak Tanggungan, Nomor 1417/2014, Peringkat I (PERTAMA), atas nama Perseroan Terbatas P.T. BANK BUKOPIN, Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan, Akta PPAT HADIJAH, Sarjana Hukum, tanggal 26-03-2014, Nomor 67/2014"*
16. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah melakukan pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 27 Desember 2018 dan pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Terbit tanggal 11 Januari 2019;
17. Bahwa selain itu, Tergugat I telah memberitahukan secara tertulis terkait rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Kemal Pasya dengan surat nomor 12/DIBA V-BSD/I/2019 tanggal 4 Januari 2019 perihal Pemberitahuan Lelang;
18. Bahwa Tergugat I selaku Pemohon Lelang telah membuat surat pernyataan nomor 367/DIBA V/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018, yang pada intinya Tergugat I selaku kreditur berhak atas agunan tersebut, dan untuk itu Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana yang diajukan pihak manapun, selain itu Tergugat I bertanggung

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 46 dari 62

**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)



jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

19. Bahwa Tergugat VI telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* pada tanggal 25 Januari 2019, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut Tidak Ada Penawaran (TAP);
20. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, telah diterbitkan Risalah Lelang nomor 024/28/2019 tanggal 25 Januari 2019 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka telah terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat VI atas permohonan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jis.* PMK Lelang dan Perdirjen Lelang.
22. Bahwa oleh karenanya, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat VI mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*". Jadi dengan demikian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat VI tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

***Primair***

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 47 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 25 Januari 2019 dan produk hukum Risalah Lelang nomor 024/28/2019 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## **Sekunder**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk Tergugat II dan Tergugat V tidak mengajukan jawaban karena tidak pernah hadir dipersidangan.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut lalu Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tanggal 08 Juli 2019, kemudian Kuasa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI menanggapi lagi sebagaimana Dupliknya masing-masing tanggal 22 Juli 2019, dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopi yaitu :

1. Himpunan Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen Dr. Santoso Sembiring, SH.MH., bertanda P-1 A.
2. Himpunan Undang-Undang Tentang Perlindungan konsumen dan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait oleh Dr. Santoso Sembiring, SH.MH, bertanda P1-B.
3. Himpunan Undang-Undang Tentang Perlindungan konsumen dan Peraturan Perundang-Undangan yang terkait oleh Dr. Santoso Sembiring, SH.MH, bertanda P1-C.
4. Buku Regulasi Edukasi dan Pelindungan konsumen Sektor Jasa Keuangan, bertanda P-2 A..
5. Buku Regulasi Edukasi dan Pelindungan konsumen Sektor Jasa Keuangan, bertanda P-3 A.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 48 dari 62

#### 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

6. Buku Hukum Acara Perdata ditulis oleh Yahya Harahap, SH diterbitkan oleh Sinar Grafika, bertanda P-3 B.
7. Surat Direktorat Jenderal Standarisasi dan Perlindungan Konsumen No. 199/SPK.3.2/SD/5/2013 tanggal 29 Mei 2013 Tentang Hak Gugat (legal Standing ) LPKSM, bertanda P-4.
8. Buku Pengantar Hukum Dagang, bertanda P-5.
9. Buku Kumpulan Peraturan Bank Indonesia, bertanda P-6.
10. Buku Regulasi Edukasi dan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, bertanda P-7.
11. Kitab Undang-Undang Hukum Agraria dan Pertanahan Penerbit Pustaka Buana, bertanda P-8.A
12. Kitab Undang-Undang Hukum Agraria dan Pertanahan Penerbit Pustaka Buana, bertanda P-8.B
13. Buku Salinan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bertanda P-9.

Bukti-bukti surat berupa fotocopi telah sesuai aslinya kecuali yang dan semua bukti dari Penggugat tersebut telah diberi materai cukup..

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat

I telah pula mengajukan alat bukti surat berupa fotocopi yaitu :

1. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, bertanda T1-1.
2. Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, bertanda T1-2
3. Buku Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap, SH, halaman 11, bertanda T1-3.
4. Putusan Pengadilan Negeri Amungtai No. 14/Pdt.G/2013/PN. Amt, bertanda T1-4.
5. Putusan Mahkamah Agung RI No. 824 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 1 Februari 2011, bertanda T1-5.
6. Surat Persetujuan pemberian fasilitaskredit dari Tergugat I kepada Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) dengan No. 25/DIBA V/I/2014 Tertanggal 28 Januari 2014, bertanda T1-6.
7. Akte Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan No. 12 tertanggal 30 Januari 2014, bertanda T1-7.
8. Sertifikat Hak Milik No. 1056/Cempaka Baru atas nama Ir. Kemal Pasha, bertanda T1-8.
9. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2014 tanggal 26 Maret 2014, bertanda T1-9.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 49 dari 62

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1417/2014 tanggal penerbitan 02-05-2014, bertanda T1-10.
11. Sertifikat Hak Milik No. 213/Cempaka Baru atas nama Abu Bakar Masani, bertanda T1-11.
12. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2014 tanggal 26 Maret 2014, bertanda T1-12.
13. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1416/2014 tanggal penerbitan 02-05-2014, bertanda T1-13.
14. Surat No.211/DIBA V/V/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal Peringatan 1, bertanda T1-14.
15. Surat No.280/DIBA V/VI/2016 tertanggal 21 Juni 2016 perihal Peringatan II, bertanda T1-15.
16. Surat No.337/DIBA V/VIII/2016 tertanggal 9 Agustus 2016 perihal Peringatan III, bertanda T1-16.
17. Surat No.391/DIBA IX/2016 tertanggal 01 September 2016 perihal Periyelesaian Kredit Saudara, bertanda T1-17.
18. Surat Persetujuan Pemberian fasilitas Kredit dengan No. 370/DIBA V/VIII/2014 tertanggal 21 Agustus 2014, bertanda T1-18.
19. Akta Pemberian Kredit dengan memakai Jaminan No. 23 tertanggal 22 Agustus 2014, bertanda T1-19.
20. Akta Pemberian Kredit dengan memakai Jaminan No. 25 tertanggal 22 Agustus 2014, bertanda T1-20.
21. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11797/Rawa Buntu atas nama Ir. Kemal Pasya, bertanda T1-21.
22. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4753/Rawa Buntu atas nama Ir. Kemal Pasya, bertanda T1-22.
23. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2015 tanggal 8 Juni 2015, bertanda T1-23.
24. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5681/2015 tanggal 13 Juli 2015, bertanda T1-24.
25. Het Herzienne Indische Reglement (HIR) Pasal 118 ayat (4), bertanda T1-25.
26. Surat No. 212/DIBA/V/2016 tertanggal 17 Mei 2016 perihal Peringatan 1 dari Tergugat 1 kepada PT.Arsidinamika Cipta, bertanda T1-26.
27. Surat No. 281/DIBA/VI/2016 tertanggal 21 Juni 2016 perihal Peringatan II dari Tergugat 1 kepada PT.Arsidinamika Cipta, bertanda T1-27.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 50 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Surat No. 339/DIBA/V/VIII/2016 tertanggal 9 Agustus 2016 perihal Peringatan III dari Tergugat 1 kepada PT.Arsidinamika Cipta, bertanda T1-28.
29. Surat No. 392/DIBA/IX/2016 tertanggal 01 September 2016 perihal Peringatan 1 dari Tergugat 1 kepada PT.Arsidinamika Cipta, perihal penyelesaian Kredit Saudara, bertanda T1-29..
30. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 893/Pdt.G/2016/PN.Tng, bertanda T1-30.
31. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 394/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, bertanda T1-31.
32. Putusan Pengadilan Tinggi No. 153/Pdt/2019/PT.DKI, bertanda T1-32.
33. Surat No. 11/DIBA V-BSD/II/2019 dari Tergugat I kepada Kemal Pasya selaku Direktur Utama PT.Arsidinamika Cipta tertanggal 4 Januari 2019, bertanda T1-33.
34. Surat No. 12/DIBA V-BSD/II/2019 dari Tergugat I kepada Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) tertanggal 4 Januari 2019, bertanda T1-34.
35. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bertanda T1-35.
36. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, bertanda T1-36.
37. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bertanda T1-37.
38. Surat Keterangan No. 07629/DPYK/V/2017 tanggal 3 Mei 2017., bertanda T1-38.
39. Surat Ir. Kemal Pasya kepada Pimpinan PT. Bank Bukopin Tbk cq. PT. Bank Bukopin Divisi Area V tanggal 25 April 2017 pada pokoknya mengajukan usulan penyelesaian kreditnya kepada Tergugat I, bertanda T1-39.
40. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, bertanda T1-40.
41. Surat Kabar Harian TERBIT tanggal 11 Januari 2019, bertanda T1-41.
42. Website pusat pemasangan iklan.com. bertanda T1-42.
43. Surat kabar harian Satelit News tanggal 3 Januari 2019, bertanda T1-43.
44. Media Kit/Company Profile SATELIT NEWS, bertanda T1-44.

Bukti-bukti surat berupa fotocopi telah sesuai aslinya kecuali yang bertanda T1-4, T1-5 dan T1-42, berupa Print Out, T1-14, T1-25, T1-26,

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 51 dari 62

#### 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

T1-33 s/d T1-37, T1-40 dan T1-43 dan semua bukti dari Tergugat I tersebut telah diberi materai cukup..

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat

III telah pula mengajukan alat bukti surat berupa fotocopi :

1. Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat I No. 376/DIBA V/VII/2018 tanggal 09 Juli 2018, bertanda T.III-1
2. Surat Pernyataan No.377/DIBA V/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018, bertanda T.III-2.
3. Surat Keterangan perincian hutang Debitur dari Tergugat I surat No. 374/DIBA V/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018, bertanda T.III-3.
4. Surat Penunjukan Pejabat Penjual No. 383/DIBA V/VII/2018 dari Tergugat i tanggal 09 Juli 2018, bertanda T.III-4.
5. Surat harga limit lelang dari Tergugat I No. 379/DIBA V/VII/2018 tanggal 09 Juli 2018, bertanda T.III-5.
6. Surat penetapan jadwal lelang Tegugat III kepada TergugatI No. S-2126/WKN.6/KNL.03/2019 tanggal 02 Agustus 2018, bertanda T.III-6.
7. Copi Surat peringatan dari Tergugat I kepada PT. Arsidinamika Cipta No. 212/DIBA V/V/2016 Tanggal 17 Mei 2016, bertanda T.III-7A.
8. Copi Surat peringatan 2 dari Tergugat I kepada PT. Arsidinamika Cipta No. 281/DIBA V/V/2016 Tanggal 21 Juli 2016, bertanda T.III-7B.
9. Copi Surat peringatan III dari Tergugat I kepada PT. Arsidinamika Cipta No. 339/DIBA V/V/2016 Tanggal 02 Agustus 2016, bertanda T.III-7C.
10. Copi Surat pemberitahuan Lelang dari Tergugat I kepada PT. Arsidinamika Cipta No. 552/DIBA V/IX/2018 tanggal 21 September 2018, bertanda T.III-8.
11. Surat PernyataanPembataan Lelang dari Tergugat III tanggal 02 Oktober 2018, bertanda T.III-9.

Bukti-bukti surat berupa fotocopi telah sesuai aslinya kecuali yang bertanda T III-7A s/d T.III-7 C dan T.III-8 dan semua bukti dari Tergugat III tersebut telah diberi materai cukup..

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat

IV telah pula mengajukan alat bukti surat berupa fotocopi yaitu :

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 15/2014 tanggal 27 Februari 2014, bertanda T.IV-1.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16/2014 tanggal 27 Februari 2014, bertanda T.IV-2

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 52 dari 62

#### 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)



3. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2014 tanggal 26 Maret 2014, bertanda T.IV-3.

4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2014 tanggal 26 Maret 2014, bertanda T.IV-4.

Bukti-bukti surat berupa fotocopi telah sesuai aslinya kecuali yang bertanda T IV-3 dan T-IV-4 fotocopi dari fotocopi dan semua bukti dari Tergugat IV tersebut telah diberi materai cukup..

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat VI telah pula mengajukan alat bukti surat berupa fotocopi yaitu :

1. Surat permohonan lelang No. 568/DIBA V/X/2018 tanggal 02 Oktober 2018 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, bertanda T VI-1.
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1056?Cempaka Baru an. Insinyur Kemal Pasya, bertanda T VI-2.
3. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 1417/2014 tanggal 2 Mei 2014, bertanda T VI-3.
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 67/2014 tanggal 26 Maret 2014, bertanda T VI-4.
5. Surat Pernyataan No. 367/DIBA/V/VII/2018 Tanggal 9 Juli 2018, bertanda T VI-5.
6. Surat No. S-2307/WKN.07/KNL.04/2018 tanggal 11 Desember 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang, bertanda T VI-6
7. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 27 Desember 2018, bertanda T VI-7.
8. Pengumuman Kedua Lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Terbit tanggal 11 Januari 2019, bertanda T VI-8.
9. Surat No. 12/DIBA V-BSD/I/2019 Tanggal 4 Januari 2019 perihal pemberitahuan Lelang, bertanda T VI-9.
10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 24/I/JP/2019 tanggal 15 Januari 2019, bertanda T VI-10.
11. Risalah Lelang No. 024/28/2019 tanggal 25 Januari 2019, bertanda T VI-11.

Bukti-bukti surat berupa fotocopi telah sesuai aslinya kecuali yang bertanda T VI-1 s/d T VIII-4 dan T VI-7, TVI-9 dan TVI -10 dan semua bukti dari Tergugat VI tersebut telah diberi materai cukup..

Menimbang, bahwa Tergugat VI tidak mengajukan saksi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat I, III, IV dan VI telah mengajukan kesimpulannya masing-masing yang diterima dipersidangan pada tanggal 23 September 2019.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala peristiwa yang terjadi dipersidangan yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak telah memohon putusan.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

### Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya.

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai :  
Legal Standing Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena surat gugatan tertanggal 1 Oktober 2018 yang diajukan oleh PENGGUGAT **ternyata** gugatan yang diajukan bukan untuk kepentingan umum atau kepentingan orang banyak melainkan hanya **untuk kepentingan pihak tertentu** yaitu **Ir. Kemal Pasya** berdasarkan LAPORAN PENGADUAN No. 022-RSPK/YAPEKNAS/IX/2018/Pusat Tegal pada tanggal 24 September 2018 dan dimana PENGGUGAT mendasarkan gugatan *a quo* pada Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007 Mahkamah Agung RI, pada halaman 65 pedoman tersebut secara jelas mengelompokkan **gugatan untuk perlindungan konsumen sebagai gugatan untuk kepentingan umum** artinya **untuk kepentingan orang banyak**. sehingga gugatan diarahkan untuk dapat merubah atau memperbaiki suatu sistem/kebijakan yang bersifat umum dan sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan pada butir 2 di atas, PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak mewakili kepentingan umum/publik, tetapi **hanya mewakili kepentingan pihak tertentu** yaitu Ir. Kemal Pasya, maka dengan demikian YAPEKNAS *in cassu* PENGGUGAT sebagai organisasi perlindungan konsumen **tidak memenuhi** klasifikasi untuk mempunyai hak gugat *Legal Standing*, karena hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan Ir. Kemal Pasya adalah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur, atau dengan kata lain adanya hubungan hukum hutang piutang, dimana terkait Ir. Kemal Pasya mendapatkan Fasilitas Kredit dari TERGUGAT I, yang terdiri dari: **Fasilitas kredit atas nama**

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 54 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co)**, berdasarkan **Surat persetujuan** pemberian fasilitas kredit yang diterbitkan oleh TERGUGAT I tertanggal 28 Januari 2014 kepada Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) dengan No. 25/DIBA V/1/2014 (selanjutnya disebut "**SPPK**"), sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), dimana seluruh ketentuan berikut persyaratan kredit telah **disetujui** oleh Ir. Kemal Pasya beserta isteri yang bernama Yane Diah dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut; dan ketentuan berikut persyaratan dalam SPPK tersebut, kemudian dituangkan dalam Akta yang dibuat di hadapan Minerva Manullang, SH Notaris di Jakarta, yaitu Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 12 tertanggal 30 Januari 2014 dimana akta tersebut di atas telah ditandatangani oleh:

- Kemal Pasya selaku pimpinan cabang Perserikatan Dengan Firma "Fa Abu & Co" selaku kuasa dari Direktur Fa. Abu & Co;
- Abu Bakar Masani, Direktur Fa. Abu & Co, yang turut hadir dan menandatangani Akta tersebut;
- Nyonya Fatchiyah, Wakil Direktur Fa. Abu & Co, yang turut hadir dan menandatangani Akta tersebut;

Dimana kemudian fasilitas kredit Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) mengalami **kemacetan** kepada TERGUGAT I kurang lebih sejak bulan Mei 2016. Hal ini **dapat dibuktikan** dengan surat-surat peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada Ir. Kemal Pasya (Fa Abu & Co) dan Fasilitas Kredit Atas Nama PT. Arsidinamika Cipta, berdasarkan Surat persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit yang diterbitkan oleh TERGUGAT I tertanggal 21 Agustus 2014 kepada Ir. Kemal Pasya selaku Direktur Utama PT. Arsidinamika Cipta dengan No. 370/DIBA V/VIII/2014 (selanjutnya disebut "**SPPK**"), yang terdiri dari 2 (dua) fasilitas kredit yaitu :

- Fasilitas kredit modal kerja operasional sebesar **Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah)**
  - Fasilitas kredit tambahan self financing modal proyek Villa Moccara Bogor sebesar **Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah)**
- ketentuan berikut persyaratan dalam SPPK tersebut, kemudian dituangkan dalam Akta yang dibuat di hadapan Lilis Alwiah, SH Notaris di Tangerang, yang terdiri dari:
- Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 23 tertanggal 22 Agustus 2014 dengan plafond sebesar **Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah)**

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 55 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan no. 25 tertanggal 22 Agustus 2014 dengan plafond sebesar **Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah);**

Dimana Akta -akta tersebut di atas telah ditandatangani oleh Ir. Kemal Pasya selaku Direktur Utama PT. Arsidinamika Cipta dan mendapatkan persetujuan dari Yane Diah selaku Dewan Komisaris yang turut hadir dan menandatangani Akta tersebut; dan untuk menjamin hutang tersebut maka PT. Arsidinamika Cipta telah memberikan jaminan kepada dan untuk kepentingan TERGUGAT I, berupa:

- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11797/Rawa Buntu seluas 112 M2 atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan Blok RF-1 Nomor 03, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten;
- Sebidang tanah berikut bangunan yang tercatat pada sertifikat hak Guna Bangunan No. 4753 seluas 112 m2 atas nama Ir. Kemal Pasha, yang terletak di Jalan RF-1 Nomor 04, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan, Banten;

Terhadap tanah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 15/2015 yang dibuat di hadapan Asep Dudi Suwardi, SHPPAT di Tangerang, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dengan nomor registrasi 5681/2015 tanggal 13 Juli 2015;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan Ir. Kemal Pasya tersebut adalah Hubungan hutang piutang atas nama Ir. Kemal Pasya (Fa. Abu & Co) dan atas nama PT. Arsidinamika Cipta, yang kedua hutang piutang tersebut terikat dalam suatu Perjanjian Kredit, maka sengketa yang timbul adalah sengketa keperdataan dalam lingkup perjanjian yang harus tunduk pada ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdara dan ketentuan khusus dalam Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan; dan oleh karenanya, perselisihan yang terjadi berkenaan dengan perjanjian kredit tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perselisihan konsumen yang dimaksud Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan adanya LAPORAN PENGADUAN Nomor. 022-

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 56 dari 62



RSPK/YAPEKNAS/IX/2018/Pusat Tegal dari KONSUMEN yang kami terima pada tanggal 24 - September - 2018 hari Senin dan adapun KONSUMEN tersebut mengaku bernama IR Kemal Pasya berdomisili di BSD.Blok E.1/11 Sektor 1-6 RT.001 - RW.009 Kel.Rawabuntu, Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan dimana TERGUGAT.I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas dasar tidak pernah memberi Salinan Perjanjian Kredit yang telah menjadi kesepakatan antara PELAKU USAHA dengan KONSUMEN, Salinan APHT, HT serta Polis Asuransi. Sehingga Konsumen tatkala bermasalah dirinya tidak mengetahui siapa Nama Notaris dan PPAT yang membuat Perikatan Jaminan di Tangerang Selatan dan Jaminan di Kota Jakarta Pusat. Serta bila terjadi musibah meninggal dunia maka Keluarga KONSUMEN tidak tahu atau Pelaku usaha bisa berkilah tidak ada asuransinya, maka sehubungan tidak adanya data data yang diberikan oleh pihak Tergugat.I kepada Konsumen maka Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk Memeriksa Proses pembuatan APHT Menjadi SHT atas SHGB No.11797 dan 4753 /Rawa Buntu Kec Serpong Kab.Tangerang dan SHM No.1056 dan 2013 /Kelurahan Cempaka Baru Kec.Kemayoran Kotamadya Jakarta Pusat. Apakah TERGUGAT.II dan TERGUGAT.V dalam membuat Sertifikat Hak Tanggungan sudah sesuai dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 13.

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dapat disimpulkan permasalahan ini adalah karena Ir. Kemal Pasya (Fa Abu &Co) tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 23 tertanggal 22 Agustus 2014 dengan plafond sebesar Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 25 tertanggal 22 Agustus 2014 dengan plafond sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa sebagaimana Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Edisi 2007 Mahkamah Agung RI pada halaman 66, yang dapat dituntut dalam perkara konsumen adalah ganti kerugian adalah “ “Dalam perkara perlindungan konsumen yang dapat dituntut adalah ganti kerugian sepanjang atau terbatas pada kerugian atau ongkos-ongkos yang diderita atau dikeluarkan oleh Penggugat., Selain itu dapat juga dituntut a. Penghentian kegiatan; b.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 57 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permintaan Maaf dan c.Pembayaran uang Paksa (dwangsom)", , sedangkan didalam petitem-petitem gugatan Penggugat yaitu :

- ✓ Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan hukum
  - ✓ Menyatakan APHT yang dibuat oleh TERGUGAT IV Batal Demi Hukum
  - ✓ Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat TERGUGAT II dan TERGUGAT.V Batal demi Hukum
  - ✓ Menyatakan TERGUGAT.III Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
  - ✓ Menyatakan TERGUGAT.III. dan VI untuk tidak melaksanakan Lelang.
- Sehingga berdasarkan penjelasan tersebut di atas adalah tidak berdasar hukum kalau PENGGUGAT menuntut diantaranya Pembatalan Pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 2-10-2018 di kantor TERGUGAT III. Menimbang, bahwa sebagaimana dijelas dalam Buku II Pedoman Teknis Peradilan yaitu bahwa gugatan yang dapat diwakili oleh LPKSM ini hanyalah gugatan yang mewakili kepentingan kelompok konsumen secara umum jadi bukan konsumen secara individu atau person per person, sehingga Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) in casu YAYASAN PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL (YAPEKNAS) hanya dapat mewakili konsumen secara umum dan bukan sebagai pribadi konsumen yang bernama Ir. Kemal Pasya, karena dalam UU No. 8 tahun 1999 yang dapat diwakili oleh LPKSM adalah dengan gugatan class action atau kepentingan umum konsumen, selain itu tujuan adanya gugatan konsumen secara umum adalah untuk membuat perubahan terhadap suatu sistem yang berlaku secara general dan bukan secara individu, yaitu sistem yang dianggap telah dan akan merugikan konsumen secara keseluruhan. Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.1-5 putusan Mahkamah Agung RI No.824 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 1 Februari 2011 yang pada salah satu pertimbangan hukumnya pada pokoknya menyatakan bahwa hubungan hukum utang piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen yang dimaksud Undang-Undang No.8 tahun 1999, dan dikaitkan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 23 tertanggal 22 Agustus 2014 (bukti T.I-19 dan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan no. 25 tertanggal 22 Agustus 2014 (bukti T.I-20) antara Ir. Kemal Pasha yang mewakili PT. Arsidinamika Cipta dengan PT. Bank Bukopin Tbk; incasu Tergugat I, maka bukti T I-19 dan bukti T I-20 merupakan akta Perjanjian Kredit, maka hal itu merupakan perjanjian hutang piutang antara

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 58 dari 62



Kreditur incasu Tergugat I dan Debitur Ir. Kemal Pasha yang mewakili PT. Arsidinamika Cipta..

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat tidak berwenang melakukan gugatan kepada para Tergugat karena Legal Standing Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, oleh karenanya eksepsi Tergugat I tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa karena eksepsi tentang Legal Standing Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dikabulkan, maka eksepsi selanjutnya dari Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat III juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa Yayasan Perlindungan Konsumen Nasional (YAPEKNAS) tidak memiliki kapasitas/*Legal Standing (Standi In Judio)* dalam perkara aquo untuk meminta agar Majelis Hakim memutus memerintahkan Tergugat untuk tidak melaksanakan pelelangan atas objek perkara dan berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan angka 2 jo. Pasal 32 UU No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, "*Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-undang ini.*" Dan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 halaman 53-54, ditegaskan bahwa yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Pelawan, Tergugat atau Pemohon di Pengadilan.

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat IV juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;

#### A. GUGATAN KURANG PIHAK.

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris Minerva Manullang, SH. Notaris Minerva Manullang, SH. adalah Notaris yang membuat Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 15/2014 tanggal 27 Februari 2014 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 16/2014 tanggal 27 Februari 2014 ("SKMHT"), berdasarkan SKMHT tersebut TERGUGAT IV (Notaris HADIJAH, SH.Mkn.) membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 67/2014 dan No. 68/2014 pada tanggal 26 Maret 2014.

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 59 dari 62



Sehingga TERGUGAT IV tidak bisa membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No, 67/2014 dan No. 68/2014 pada tanggal 26 Maret 2014 apabila tidak ada SKMHT. Karena SKMHT dibuat oleh Notaris lain, sehingga Notaris yang membuat SKMHT harus dimasukkan menjadi pihak dalam gugatan aquo kurang partij.

## B.GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR)/TIDAK JELAS.

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 8 point 4 yang pada pokoknya mendalilkan agar TERGUGAT IV membuktikan APHT No. 67/2014 dan No. 68/2014 yang dibuat TERGUGAT IV telah sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. bahwa dalil demikian jelas adalah kabur (obscuur) karena apabila PENGGUGAT mendalilkan APHT No. 67/2014 dan No. 68/2014 tidak benar atau tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, maka PENGGUGAT sendiri yang harus membuktikan adanya kesalahan atau ketidaksesuaian APHT tersebut sesuai dengan Undang-Undang.
- b. Bahwa pada pokoknya secara umum Penggugat dalam mengajukan gugatannya menyebutkan Pihak-Pihak dalam gugatan aquo sebagai TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI, akan tetapi Penggugat tidak dapat menunjukkan dan mengkwalikasikan perbuatan mana yang dilanggar oleh TERGUGAT I sampai TERGUGAT VI. Khususnya untuk TERGUGAT IV, Penggugat tidak mendalilkan, menunjukkan ataupun mengkwalikasi perbuatan TERGUGAT IV dalam membuat APHT telah yang melanggar atau tidak sesuai dengan hukum. Karena PENGGUGAT tidak mengkwalikasikan perbuatan hukum dari TERGUGAT IV yang melanggar atau tidak sesuai dengan hukum, maka menjadikan gugatan aquo kabur/tidak jelas. Sehingga gugatan yang kabur/ tidak jelas sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.
- c. Bahwa legal standing PENGGUGAT dalam gugatan aquo di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang di dalamnya antara lain mengatur dan menjabarkan perbuatan-perbuatan tertentu yang dilarang bagi Pelaku Usaha yang pelanggarannya berakibat Pelaku Usaha terkait dapat digugat. Sedangkan TERGUGAT IV yang adalah seorang Notaris/ PPAT jelas bukan Pelaku Usaha menurut penjabaran atau defenisi dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Sehingga dengan menjadikan TERGUGAT IV sebagai pihak Tergugat

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 60 dari 62

#### 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 gugatan aquo berlebihan yang mengakibatkan gugatan aquo kabur/obscur, sepatutnya gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat VI juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Tergugat VI berpendapat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VI kabur, karena Penggugat tidak menjelaskan objek sengketa mana yang berkaitan dengan Tergugat VI, mengingat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang ditarik sebagai pihak oleh Penggugat ada dua, yaitu KPKNL Tangerang II dan KPKNL Jakarta IV dan selain itu, Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas mengenai objek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan selain pada angka 3 dalam pokok perkara gugatannya, yang hanya menyebutkan SHGB nomor 11797 dan 4753/Rawa Buntu Kec. Serpong, Kab. Tangerang dan SHM nomor 1056 dan 2013/Kelurahan Cempaka Baru, Kec. Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, tanpa menyebutkan luas dan letak secara pasti dari objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka terhadap eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka materi pokok perkara gugatan Penggugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Mengingat, akan Pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini ;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak Dapat Diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp.4.671.000,- (Empat juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 61 dari 62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Rabu tanggal 30 Oktober 2019 oleh kami Akhmad Jaini, SH., MH., selaku Hakim Ketua, Suswanti, SH., M.Hum., dan Lenny Wati Mulasimadhi, S.H.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SENIN tanggal 04 NOPEMBER 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Dedi Poerwanto, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Jakarta Selatan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa hadirnya Tergugat, II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Tergugat V dan Kuasa Kuasa Tergugat VI.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suswanti, SH., M.Hum.

Akhmad Jaini, S.H., MH.

Lenny Wati Mulasimadhi, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Dedi Poerwanto, SH.

## Perincian biaya perkara :

Biaya pendaftaran/PNPB	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	Rp.	4.540.000,-
PNBP panggilan	Rp.	10.000,-
Materai	Rp.	6.000,-
Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>10.000,-</u>
Jumlah	Rp.	.4.671.000,-

Putusan Nomor 761/Pdt.G/2018/PN JKT.SE L Halaman 62 dari 62

### 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)