



PUTUSAN

Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. TJHAI PIN TAN**, bertempat tinggal di Jalan Hartono Raya, Nomor 3, Perumahan Modernland, Kabupaten Tangerang, Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan I;**

- 2. JIMMY ANTON**, bertempat tinggal di Jalan Hartono Raya, Nomor 3, Perumahan Modernland, Kabupaten Tangerang, Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II;**
dalam perkara ini memberikan kuasa kepada:

- 1.CHARLIE MARPAUNG, S.H., 2. DONNY YOHANES SIMANJUNTAK, S.H., 3. IYAN REYNER PANCA PUTRA M., S.H., 4. MUHAMMAD LUTHFIE, S.H.,** Para Advokat/Konsultan Hukum pada Law Office Charlie Marpaung and Partners, beralamat di Graha Mampang 1st floor – Suite 101 Jalan Mampang Prapatan Raya Kavling 100, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 33/CM/VII/2017 tertanggal 1 Juli 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 4 Juli 2017 di bawah Nomor Register 184/04/SK.HUK/Pdt/17/PNS;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Pelawan;**

Lawan:

- 1. PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk.,** beralamat di Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH, Nomor 47, Tebet Barat, Pancoran, Jakarta Selatan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **Paltiada Saragi, S.H., M.H., Samekto, S.H., Rasyidi, S.H. dan Zeri Teguh Saputra, S.H.,** Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SSB&R, beralamat di Palma One Building Lantai 6 Suite 678 Jalan H.R. Rasuna

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



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

Said Kavling X-2 Nomor 4, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 061/SKa/DIR/VIII/2017 tertanggal 24 Agustus 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 5 September 2017 di bawah Nomor Register 255/04/SK.HUK/Pdt/17/PNS;

Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan;**

2. PT. CITRA LELANG NASIONAL, beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Pasar Minggu KM 19, Kompleks Pokala, Nomor 4, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan I;**

3. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG, beralamat di Jalan Raya Serang Cilegon KM. 03, Legok, Serang, Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 16 Mei 2017 dalam Register Nomor 54/Plw/2017/PN Srg, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa **PELAWAN I** merupakan Nasabah/Debitur dari PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk (**TERLAWAN**) yang telah mendapat fasilitas Pinjaman/kredit sebesar **Rp. 12.900.000.000.- (dua belas milyar sembilan ratus juta rupiah)** berdasarkan Perjanjian Kredit No.SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 05 Juli 2007 yang terakhir telah diubah dengan Perubahan ke-8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor No.SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 05 Juli 2007,

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara TJHAI PIN TAN (**PELAWAN I**) sebagai **Debitur** dengan **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) sebagai **Kreditur**;

2. Bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut diatas, **PELAWAN I** juga telah mengagunkan dan menyerahkan beberapa asset benda tak bergerak kepada **TERLAWAN** sebagai Jaminan Hak Tanggungan atas pinjaman kredit tersebut yaitu:
 - a. SHM NO. 3458 & SHM NO.3459 a.n. Jimmy Andry, Kota Serang
 - b. SHM NO. 510 a.n. Liu Siu Ha, Kota Serang
 - c. **SHM NO. 83/Desa Kota Baru a.n Jimmy Anton, Kota Serang**
 - d. SHM NO. 1306 a.n. Liu Sui Ha, Kota Cianjur
 - e. SHMSRS NO. 476 a.n Liu Sui Ha, Kota Tangerang
 - f. SHM NO.296 a.n. Tjhai Pin Tan, Kota Tangerang.
3. Bahwa **PELAWAN II** merupakan Pemilik Tanah dan Bangunan seluas 457 M2, yang terletak di Jalan Diponegoro No. 34, Desa Kota Baru, Kecamatan Serang, Kotamadya Serang, Banten, berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru, a.n. JIMMY ANTON**, dengan Surat Ukur No. 68/SU/1982 tanggal 30 September 1982;
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No.SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 05 Juli 2007 yang terakhir telah diubah dengan Perubahan ke-8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor No.SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 05 Juli 2007, antara TJHAI PIN TAN (**PELAWAN I**) sebagai **Debitur** dengan **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) sebagai **Kreditur**, terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** dengan **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru, a.n. JIMMY ANTON**, dengan Surat Ukur No. 68/SU/1982 tanggal 30 September 1982, telah dijadikan jaminan dan diagunkan kepada **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) sebagai Jaminan atas Pemberian Fasilitas Pinjaman (Hutang) **PELAWAN I** (TJHAI PIN TAN), dan kedudukan **PELAWAN II** dalam Perjanjian Pinjaman aquo adalah sebagai **Penjamin Kredit (Penjamin Hutang)**;
5. Bahwa kemudian terhadap Tanah dan Bangunan milik**PELAWAN II**dengan **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, atas nama **JIMMY ANTON**, oleh **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) telah dibebankan Hak Tanggungan dengan perincian sebagai berikut :

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



- Hak Tanggungan No. 2683/2010, Peringkat Pertama, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2010, tertanggal 27 September 2010 (Bukti P-1);
 - Hak Tanggungan No. 398/2012, Peringkat Kedua, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2012, tertanggal 23 Desember 2011 (Bukti P-2);
6. Bahwa terkait pemberian fasilitas Pinjaman (Hutang) **PELAWAN I** (TJHAI PIN TAN) tersebut, **PELAWAN I** telah beritikad baik dalam melakukan pembayaran Pinjaman Kredit (Hutang) tersebut kepada **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) secara baik, halmana **PELAWAN I** pada **Bulan September 2015** telah melakukan pembayaran sebagian kewajiban atas fasilitas Pinjaman Kredit (Hutang) tersebut kepada **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) sebesar **Rp. 2.300.000.000.- (dua milyar tiga ratus juta rupiah)** dan kemudian pada **tanggal 28 Juni 2016**, **PELAWAN I** juga telah beritikad baik melakukan Pembayaran sebagian kewajibannya atas pinjaman hutangnya sebesar **Rp. 3.655.076.280 (tiga milyar enam ratus lima puluh lima juta tujuh puluh enam dua ratus delapan puluh rupiah)** dengan menebus 3 (tiga) asset jaminan Hak tanggungan dari **TERLAWAN** yaitu:
1. SHM NO. 3458, a.n. Jimmy Andre, Kota Serang.
 2. SHM NO.3459, a.n. Jimmy Andre, Kota Serang
 3. SHM NO.510, a.n. Liu Sui Ha, Kota Serang.
- dan hal ini sesuai dengan **Surat Keterangan Penyelesaian Sebagian Kewajiban No. 164/SME-JKT/MSMELWO/SA/VIII/2016 tertanggal 02 Agustus 2016** dan **Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan No. 232/SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tertanggal 04 Oktober 2016** dari **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk);
7. Bahwa saat ini **PELAWAN I** telah beritikad baik melakukan pembayaran terhadap Pinjaman Hutang Pokoknya kepada **TERLAWAN** sebesar **Rp. 5.955.076.280.- (lima milyar sembilan ratus lima puluh lima juta tujuh puluh enam dua ratus delapan puluh rupiah)**, sehingga sisa pinjaman hutang pokok **PELAWAN I** kepada **TERLAWAN** sebesar **Rp. 5.681.596.294.- (lima milyar enam ratus delapan puluh satu juta lima ratus sembilan puluh enam dua ratus sembilan puluh empat rupiah)**;
8. Bahwa **PELAWAN I** (TJHAI PIN TAN) sebagai Debiturnya **TERLAWAN**, saat ini mengalami kesulitan keuangan karena banyaknya piutang yang belum tertagih dari konsumen **PELAWAN I**, sehingga hal ini sangat mempengaruhi



cash flow keuangan **PELAWAN I** dan akibatnya keuangan **PELAWAN I** mengalami kesulitan untuk membayar sisa Pinjaman Kredit (Hutang) kepada **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) dan **PELAWAN I** bukan tidak mengakui Pinjaman Kredit (Hutang) tersebut kepada **TERLAWAN**, namun **PELAWAN I** masih mempunyai itikad baik yang tinggi untuk membayar Pinjaman Kredit (Hutang) tersebut kepada **TERLAWAN** dan **PELAWAN I** juga telah berkali-kali meminta kepada **TERLAWAN** untuk memberikan keringanan waktu pembayaran guna dapat melunasi seluruh Pinjaman Kredit (Hutang) tersebut kepada **TERLAWAN**, namun **TERLAWAN** sama sekali tidak mau memberikan perpanjangan waktu pembayaran pinjaman kredit (hutang) kepada **PELAWAN I**, kemudian **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** melalui **TURUT TERLAWAN II** (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG) dengan perantara **TURUT TERLAWAN I** (PT. CITRA LELANG NASIONAL) sebagai perusahaan jasa pralelang;

9. Bahwa **PELAWAN I** kemudian menerima **Surat Pemberitahuan Lelang** dari **PT. Bank CIMB Niaga, Tbk No. 192/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017**, tertanggal **21 Juni 2017** dan **Surat Penetapan Jadwal Lelang** dari **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang No. S-Pen-167/WKN.06/KNL.01/2017**, tertanggal **05 Juni 2017 (Bukti P-8)**, yang isi surat tersebut pada pokoknya menjelaskan bahwa terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWANII** yang dibebankan Hak Tanggungan oleh **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) akan dilakukan proses Lelang Hak Tanggungan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017, Pukul 13.00 Wib** di kantor KPKNL Serang, Jalan Raya Serang Cilegon KM.03, Legok - Serang, Banten;
10. Bahwa adapun tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** yang akan dilakukan Proses Lelang oleh **TERLAWAN** berdasarkan Surat Pemberitahuan lelang tersebut diatas, adalah sebagai berikut:
 - tanah dan bangunan dengan **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, atas nama **JIMMY ANTON**, yang terletak di Jalan Diponegoro No. 34, Desa Kota Baru, Kecamatan Serang, Kotamadya Serang, Banten;
10. Bahwa **PARA PELAWAN** sangat keberatan dan menolak seluruh alasan dan perbuatan **TERLAWAN** yang akan melakukan proses lelang eksekusi



terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** tersebut diatas, sebab objek hak tanggungan yang akan dilakukan proses lelang oleh **TERLAWAN** merupakan tanah dan bangunan milik JIMMY ANTON (**PELAWAN II**) yang dijadikan jaminan hak tanggungan atas hutang **PELAWAN I** (TJHAI PIN TAN) dan **PELAWAN I** sampai sekarang masih mempunyai itikad baik yang tinggi untuk dapat melakukan pembayaran pelunasan pinjaman kredit (hutang) tersebut kepada **TERLAWAN**, akan tetapi saat ini **PELAWAN I** belum dapat melakukan pembayaran pelunasan pinjaman kredit tersebut, sebab saat ini **PELAWAN I** mengalami kesulitan keuangan karena banyaknya pihutang yang belum tertagih dari konsumen **PELAWAN I**, sehingga **PELAWAN I** saat ini belum dapat melakukan pembayaran pelunasan pinjaman kredit (hutang) tersebut kepada **TERLAWAN**;

Bahwa **PARA PELAWAN** telah meminta berkali-kali kepada **TERLAWAN** agar mau menunggu dan memberikan waktu pelunasan pembayaran kewajiban hutang **PELAWAN I** (TJHAI PIN TAN) dapat dilakukan pembayarannya setelah seluruh pihutang yang belum tertagih dari konsumen **PELAWAN I** telah terbayarkan seluruhnya, karena apabila seluruh tagihan pihutang dari konsumen **PELAWAN I** telah dapat ditagih/terbayarkan seluruhnya, maka **PELAWAN I** dapat melakukan pembayaran pelunasan pinjaman (Hutang) tersebut kepada **TERLAWAN**, akan tetapi **TERLAWAN** sama sekali tidak mau menunggu untuk memberikan waktu dan **TERLAWAN** langsung mengajukan permohonan proses lelang melalui **TURUT TERLAWAN II** terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** yang dijadikan jaminan hak tanggungan atas hutang **PELAWAN I** (TJHAI PIN TAN);

Bahwa terhadap sikap **TERLAWAN** yang tidak mau memberikan waktu untuk mau menunggu sampai seluruh pihutang yang belum tertagih dari konsumen **PELAWAN I** telah terbayarkan seluruhnya, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada **PELAWAN II**, karena objek hak tanggungan yang diajukan dan dimohonkan oleh **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) untuk dilakukan proses lelang merupakan tanah dan bangunan milik **PELAWAN II**;

11. Bahwa kemudian terhadap tindakan dan perbuatan **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) yang mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** melalui **TURUT TERLAWAN II** (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG) dengan menggunakan perusahaan jasa pralelang PT. CITRA



LELANG NASIONAL (**TURUT TERLAWAN I**) tanpa disertai adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri adalah **Tidak Sah/Cacat Hukum dan sangat bertentangan dengan hukum**, sebab berdasarkan ketentuan **Pasal 26 Undang – Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996** dan **Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996** yang dengan tegas menyatakan **bahwa ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi objek Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaanya**, dan sehubungan dengan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang eksekusi masih belum berlaku, maka penggunaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi adalah **tidak benar dan cacat hukum**, karena Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan **belum berlaku**, sehingga belum dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan eksekusi dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi tersebut diselenggarakan dengan tanpa dasar hukum mengakibatkan pelaksanaan eksekusi tersebut **“TIDAK SAH”** dan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan hanya sah apabila disertai dengan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan dalam **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg** dan ketentuan ini tetap berlaku sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 26 Undang – Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996**;

12. Bahwa tindakan dan perbuatan **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) yang akan melakukan proses lelang terhadap tanah dan bangunan milik **PELAWAN II** dan yang akan dilaksanakan **TURUT TERLAWAN II** melalui perantara **TURUT TERLAWAN I** pada hari Kamis, tanggal 09 Februari 2017 dilakukan tanpa adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri merupakan **tindakan yang sewenang-wenang dan sangat bertentangan dengan hukum**, sebab **pelaksanaan lelang eksekusi tersebut diselenggarakan dan dilaksanakan dengan tanpa ada dasar hukum**, hal mana berdasarkan ketentuan **Pasal 26 Undang – Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996** dan **Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996** yang dengan tegas menyatakan **bahwa ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi objek Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaanya**, dan sehubungan dengan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi masih belum berlaku, maka penggunaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi adalah tidak benar dan cacat hukum, karena Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan belum berlaku, dan akibat pelaksanaannya eksekusi tersebut “**TIDAK SAH**”, dan menjadi **BATAL serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum** dan hal ini juga diperkuat dengan adanya **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 3021K/Pdt/1984, tertanggal 30 Januari 1986 menyatakan “bahwa parate eksekusi yang dilakukan dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekwensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan”, dan Putusan Mahkamah Agung R.I ini juga menyatakan “bahwa berdasarkan Pasal 214 HIR pelaksanaan lelang akibat groose akte hipotik yang memakai irah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri”;**

13. Bahwa sehubungan dengan hal di atas, terkait dengan perbuatan **TERLAWAN** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) yang akan melakukan proses lelang melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang (TURUT TERLAWAN II)** tanpa adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri merupakan **proses yang tidak benar dan cacat hukum** serta merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan sangat bertentangan dengan hukum, maka untuk itu **PARA PELAWAN** memohon agar Majelis Hakim menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru, a.n. JIMMY ANTON yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG (**TURUT TERLAWAN II**) melalui perantara PT. CITRA LELANG NASIONAL (**TURUT TERLAWAN I**) agar tidak dilaksanakan tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri dan dinyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;

14. Bahwa perlu **PARA PELAWAN** sampaikan bahwa sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses lelang terhadap jaminan hak tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang badan peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakan hukum, dan dalam pelaksanaan lelang eksekusi

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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

melalui pengadilan cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap lelang hak tanggungan antar bank dan nasabah;

15. Bahwa **PARA PELAWAN** sebagai pihak dalam perkara tersebut secara yuridis tetap berhak mengajukan perlawanan sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 510K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001** yang menyatakan *“bahwa yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (verzet) atas setiap jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak atau derden verzet”* dan berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 697K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977** dinyatakan *“bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan”*, (sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. cetakan kedua Mahkamah Agung R.I. 1993.hlm.431);
16. Bahwa oleh karena Gugatan Perlawanan ini diajukan dengan atas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka **PARA PELAWAN** mohon dinyatakan sebagai **PARA PELAWAN** yang baik dan benar (*alleged opposant*);
17. Bahwa **PARA PELAWAN** selaku **PARA PELAWAN** yang baik menurut hukum haruslah dilindungi;
18. Bahwa oleh karena Gugatan Perlawanan ini diajukan oleh **PARA PELAWAN** didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan untuk tidak merugikan kepentingan **PARA PELAWAN** lebih jauh serta agar tidak terjadi putusan-putusan yang saling tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari, maka cukup beralasan bagi yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menngadili perkara a quo memberikan putusan terlebih dahulu dalam Provisi, agar memerintahkan **TURUT TERLAWAN II** untuk tidak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh **TERLAWAN** dan yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** untuk tidak dilaksanakan tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;
19. Bahwa mengingat Gugatan perlawanan yang diajukan **PARA PELAWAN** dalam perkara ini adalah berdasarkan surat-surat bukti yang otentik, karenanya berdasarkan Pasal 180 HIR, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam hal ini memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun Peninjauan Kembali (uit voerbaar bij voorraad).

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar uraian-uraian yuridis diatas berkenan kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada **TURUT TERLAWAN II** untuk **Tidak Melaksanakan** lelang eksekusi hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, a.n. **JIMMY ANTON** yang diajukan oleh **TERLAWAN** dan yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** untuk **tidak dilaksanakan** tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan Pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, a.n. **JIMMY ANTON**, yang diajukan oleh **TERLAWAN** yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** dan Pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, a.n. **JIMMY ANTON** yang akan dilakukan untuk dikemudian hari oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang (TURUT TERLAWAN II)** melalui perantara **PT. Citra Lelang Nasional (TURUT TERLAWAN I)** tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri harus dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perlawanan **PARA PELAWAN** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan **PARA PELAWAN** adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan **PARA PELAWAN** adalah **PARA PELAWAN** yang benar dan beralasan (*Good Opposant*);
4. Menyatakan Pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, a.n. **JIMMY ANTON**, yang diajukan oleh **TERLAWAN** yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** dan Pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, a.n. **JIMMY ANTON** yang akan dilakukan untuk dikemudian hari oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang (TURUT TERLAWAN II)** melalui perantara **PT. Citra Lelang Nasional (TURUT TERLAWAN I)** tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri harus dinyatakan **TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;**

5. Memerintahkan kepada **TERLAWAN** untuk memberikan keringanan waktu pembayaran pelunasan pinjaman kredit (hutang) kepada **PELAWAN I** sampai pihutang yang belum tertagih dari konsumen **PELAWAN I** telah terbayarkan seluruhnya;
6. Memerintahkan kepada **TERLAWAN** dan **TURUT TERLAWAN I** serta **TURUT TERLAWAN II** untuk tidak melaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik No. 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 M2, a.n. **JIMMY ANTON**, sampai perkara ini telah selesai dan telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun **TERLAWAN** mengajukan Upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (uit voorbaar bij voorraad);
8. Menghukum **TERLAWAN** untuk membayar Biaya Perkara yang timbul akibat perkara aquo;
9. Menghukum **TURUT TERLAWAN I** dan **TURUT TERLAWAN II** untuk tunduk dan mematuhi pada bunyi putusan perkara ini.-

Atau,

- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pelawan hadir kuasanya seperti tersebut di atas dan Terlawan hadir pula kuasanya seperti tersebut di muka. Sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak hadir di persidangan ataupun tidak menyuruh orang lain untuk hadir di persidangan mewakili kepentingan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam perkara ini, sejak persidangan pertama sampai dengan persidangan terakhir, walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Serang. Namun untuk Turut Terlawan II pernah hadir 1 (satu) kali dalam Mediasi;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Atep Sopandi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Nomor 54/Pen.Pdt.Plw/2017/PN Srg tanggal 2 Oktober 2017;

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat perlawanan Para Pelawan tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERLAWAN:

1. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil Perlawanan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis.

2. Bahwa mengenai dalil Para Pelawan point 1 s/d 5 merupakan bentuk **pengakuan** Para Pelawan, dimana pengakuan menurut Yurisprudensi merupakan alat bukti yang sah dan kuat, yaitu :

1. Bahwa Pelawan I selaku Debitur telah memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari Terlawan selaku Kreditur/Bank sebesar **Rp.12.900.000.000** (dua belas milyar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No. SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 05 Juli 2007, terakhir telah diubah dengan Perubahan ke-8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 05 Juli 2007.

2. Bahwa untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit/pinjaman tersebut, Para Pelawan telah memberikan Jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan berupa Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 83/Desa Kota Baru, tercatat atas nama **Jimmy Anton** (Pelawan II), seluas 457M2 terletak di Jl. Diponegoro No.34, Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Serang, Banten berdasarkan :

1) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 2683/2010 tanggal 25 Oktober 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 09/2010 tanggal 27 September 2010.

2) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Kedua No. 398/2012 tanggal 30 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 09/2011 tanggal 23 Desember 2011.

Sehingga kedudukan Pelawan II adalah sebagai Penjamin Hutang (Penjamin Hak Tanggungan) yang telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ternyata dalam perkembangannya fasilitas kredit (hutang) yang telah diterima oleh Pelawan I dari Terlawan tersebut dalam **kondisi macet (menunggak)**, sehingga kemudian Terlawan telah melakukan Somasi I, Somasi II dan Somasi III terhadap Pelawan I untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terlawan sesuai Surat 252/SA/JKTIII/SME&MFLWO/ X/2015 tanggal 05 Oktober 2015, Perihal : Somasi I ; Surat 299/SA/JKT II/ SME&MFLWO/ XI/2015 tanggal 11 November 2015, Perihal : Somasi II ; dan Surat 122/SA/JKT II/SME&MFLWO/ VI/ 2016 tanggal 20 Mei 2016, Perihal : Somasi III dan Wanprestasi, dimana total jumlah kewajiban hutang Pelawan I kepada Terlawan **per tanggal 26 Mei 2016** sebagai berikut :

Pokok : Rp. 9.328.223.293

Bunga : Rp. 1.258.263.485

Denda & Adm : Rp. 1.250.870.817

Tagihan Pihak 3 : Rp. 5.076.280

Rp.11.842.433.875

4. Bahwa mengenai dalil Pelawan I point 6 dan 7 yang menyatakan telah melakukan pembayaran **sebagian kewajiban hutangnya** kepada Terlawan dan kemudian Terlawan menyerahkan serta melakukan roya atas 3 (tiga) asset Jaminan Hak Tanggungan kepada Pelawan I, yaitu SHM No. 3458 an. Jimmy Andre, Kota Serang, SHM No. 3459 an. Jimmy Andre, Kota Serang, dan SHM No. 510 an. Liu Siu Ha, Kota Serang, sesuai Surat Keterangan Penyelesaian Sebagian Kewajiban No. 164/SMEJKT/MSMELWO/SA/VIII/2016 tanggal 02 Agustus 2016 dan Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan No. 232/ SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tanggal 04 Oktober 2016, hal tersebut semata-mata hanya merupakan **kebijaksanaan (keringanan)** yang diberikan oleh Terlawan kepada Pelawan I karena berdasarkan ketentuan Pasal 14.2 Perjanjian Kredit No. 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 05 Juli 2007, apabila fasilitas kredit/pinjaman yang telah diterima oleh Pelawan I dalam kondisi macet (menunggak), yang berarti Pelawan I telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Terlawan, maka **seluruh kewajiban hutang Pelawan I menjadi jatuh tempo dan harus dibayar secara tunai seketika dan sekaligus lunas**. Sedangkan pembayaran sebagian kewajiban hutang yang telah dilakukan oleh Pelawan I kepada Terlawan terbukti masih menyisakan kewajiban hutang Pelawan I kepada Terlawan **per tanggal 27 Oktober 2016** sebagai berikut :

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok : Rp. 5.677.576.001

Bunga : Rp. 1.759.805.730

Denda : Rp. 1.703.962.804

Rp. 9.141.344.535

5. Bahwa mengenai dalil Pelawan I point 8 yang menyatakan saat ini sedang mengalami kesulitan keuangan karena banyaknya tagihan piutang yang belum tertagih dari konsumen Pelawan I sehingga mempengaruhi cash flow keuangan Pelawan I, jelas-jelas merupakan **resiko bisnis** dari Pelawan I yang pastinya juga bisa dialami oleh Nasabah-nasabah lainnya, namun hal tersebut sama sekali tidak menghapuskan atau menunda kewajiban Pelawan I untuk tetap membayar kewajiban hutangnya kepada Terlawan. Sedangkan permintaan Pelawan I agar Terlawan memberikan perpanjangan waktu pembayaran hutang kepada Terlawan tidak dapat dikabulkan oleh Terlawan karena selain telah diberikan cukup waktu, juga permintaan Pelawan I **sangat mengada-ada dan tidak realistis**, yaitu Pelawan I baru akan melakukan pelunasan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Terlawan, apabila seluruh tagihan piutang yang belum tertagih dari konsumen Pelawan I telah terbayarkan seluruhnya.
6. Bahwa mengenai dalil Pelawan I point 9 Pelawan I mengakui telah menerima **Surat Pemberitahuan Lelang** yang disampaikan oleh Terlawan kepada Pelawan I, yaitu Surat No. 193/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 berikut lampiran **Surat Penetapan Jadwal Lelang** dari Turut Terlawan II No. Pen-167/WKN.06/KNL.01/2017 tanggal 5 Juni 2017. Bahkan Surat Pemberitahuan Lelang juga telah disampaikan oleh Terlawan kepada Pelawan II selaku Penjamin Hak Tanggungan melalui Surat No. 192/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 dan kepada Penghuni tanah dan bangunan dimaksud sesuai Surat No. 191/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 serta telah pula diumumkan dalam **Surat Kabar Harian UmumKabar Banten** tanggal 6 Juli 2017, yang intinya menjelaskan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada tanggal **20 Juli 2017**, sehingga tidak ada alasan lagi bagi Para Pelawan untuk menyangkal atau berdalih tidak mengetahui pelaksanaan lelang tersebut.
7. Bahwa dalil Para Pelawan point 10 hanya merupakan pengulangan daripada point 8 dan telah ditanggapi oleh Terlawan dalam Jawaban point 5 diatas, sehingga tidak perlu ditanggapi lagi.

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



8. Bahwa dalil Para Pelawan point 11 s/d 18 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena Para Pelawan jelas-jelas telah **salah dan keliru** dalam menafsirkan dan memaknai Pasal 26 Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 (UUHT) Jo. Penjelasan Umum Angka 9.

Bahwa Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2)**, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam hal ini Pasal 6 UUHT menyatakan :

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

Sedangkan Pasal 14 ayat (2) UUHT menyatakan :

- Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa lebih lanjut Pasal 26 UUHT menyatakan :

- Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, **dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi Hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.**

9. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT tersebut diatas, pada dasarnya terdapat 2 (dua) macam mekanisme atau cara Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

1. Sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6 UUHT**, yaitu pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dapat mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan langsung kepada Kantor



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat, tanpa melalui fiat eksekusi atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

2. Sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2) UUHT**, terkait dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dimana menurut Pasal 26 UUHT selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, maka berlaku peraturan mengenai eksekusi Hipotik, yaitu Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG, yaitu pemegang Hak Tanggungan dalam mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan harus melalui fiat eksekusi atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat dan selanjutnya akan dilakukan penjualan lelang dimuka umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat.

10. Bahwa dengan demikian jelas, yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT selama belumada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, maka berlaku peraturan mengenai eksekusi Hipotik, dalam hal ini Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG adalah mekanisme atau cara Eksekusi Hak Tanggungan yang ke-2 sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2) UUHT**, terkait dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan bukan mekanisme atau cara Eksekusi Hak Tanggungan yang ke-1 sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6 UUHT**.

11. Bahwa kemudian dalil Para Pelawan yang menyimpulkan penggunaan Pasal 6 UUHT dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya adalah sama sekali tidak benar dan tidak berdasar karena faktanya penggunaan Pasal 6 UUHT dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam **Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terkait penggunaan Pasal 6 UUHT, khususnya Angka 1 dan 2 yaitu :

Angka 1 :

a. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan **atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum Pasal 6 UUHT**.
- b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat (2) UUHT.

Angka 2 :

Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan **tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan** mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan **harus dimuat janji** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Panitia.
- g. Pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang.
- h. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 - 1. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
 - 2. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan & Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - 3. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.



4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur.
5. Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

Sedangkan, terkait syarat yang diatur dalam Angka 2 huruf a Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tersebut diatas yang menyebutkan "Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan **harus dimuat janji** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut", jelas-jelas telah termuat dalam **Pasal 2 point 6** Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 09/2010 tanggal 27 September 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 09/2011 tanggal 23 Desember 2011 yang menyatakan :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-pihutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.**
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang Debitor tersebut diatas, dan.
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa lebih lanjut, faktanya penggunaan Pasal 6 UUHT dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan juga telah ditegaskan dan diatur lebih lanjut dalam **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/ 2016 tanggal 19 Februari 2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 5 dan 6 yaitu :

Pasal 5 :

Jenis Lelang terdiri dari :

- a. **Lelang Eksekusi;**
- b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Pasal 6 :

Lelang Eksekusi terdiri dari :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

13. Bahwa mengenai dalil Para Pelawan yang menyatakan saat ini ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya menunjukkan ketidakpahaman Para Pelawan dalam mengartikan kalimat **“peraturan perundang-undangan”** dalam Pasal 26 UUHT dan Penjelasan angka 9.

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa UUHT secara tegas menyebutnya dengan kalimat “peraturan perundang-undangan” dan bukan “peraturan pemerintah” sebagaimana dalil Para Pelawan, dimana sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan disebutkan bahwa ***“Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan”***.

Lebih lanjut, Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 menyatakan :

“Jenis peraturan perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.”

Bahwa dengan demikian, baik Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) maupun Peraturan Menteri Keuangan (PMK) jelas-jelas termasuk merupakan peraturan perundang-undangan, sehingga terbukti telah ada peraturan perundang-undangan sebagai peraturan pelaksana terkait penggunaan Pasal 6 UUHT dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu **Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) No.SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terkait penggunaan Pasal 6 UUHT, khususnya Angka 1 dan 2 serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/ 2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 5 dan 6.**

Bahwa dalam prakteknya, ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan baik yang mekanisme atau cara eksekusinya berdasarkan Pasal 6 UUHT maupun Pasal 14 (2) UUHT Jo. Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG hingga sekarang **tetap berlaku dan berjalan sebagaimana mestinya**, dan logikanya Turut Terlawan II sebagai Institusi Negara yang berwenang melaksanakan Lelang

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



Eksekusi tentunya tidak akan pernah mau dan bersedia menerima permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang langsung diajukan kepadanya jika tidak ada dasar hukumnya.

Sedangkan mengenai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 **sangat tidak relevan** untuk diterapkan dalam perkara aquo karena selain duduk perkaranya terjadi sebelum lahirnya UUHT (9 April 1996), juga lelang eksekusi yang dilakukan didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata dan bukan Pasal 6 UUHT (karena waktu itu UUHT belum ada).

14. Bahwa oleh karena secara hukum telah diatur dalam UUHT maupun peraturan perundang-undangan sebagai peraturan pelaksana, maka penggunaan Pasal 6 UUHT dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan melalui jasa Turut Terlawan I dengan perantaraan Turut Terlawan II adalah **sah, tidak cacat hukum dan tidak bertentangan dengan hukum**, sehingga tuntutan Provisi dari Para Pelawan yang memerintahkan kepada Turut Terlawan II untuk tidak melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan milik Pelawan II dan menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum karena tanpa adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri harus ditolak dan dikesampingkan, karena selain tidak berdasarkan hukum, ternyata tuntutan Provisi tersebut juga **telah masuk dalam pokok perkara** karena termuat pula dalam **tuntutan pokok perkara (petitum) point 4 dan 6**.

15. Bahwa demikian pula dengan tuntutan Para Pelawan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun Peninjauan Kembali (uit voorbaar bij voorraad) juga harus ditolak dan dikesampingkan karena **tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil**.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Para Pelawan ;



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan dan membacakan repliknya di persidangan;

Menimbang, bahwa atas replik Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan dan membacakan duplik di persidangan;

Menimbang, bahwa mengenai selengkapanya replik dan duplik dimaksud ditunjuk pada Berita Acara Persidangan (BAP) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini dan dianggap telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Para Pelawantidak mengajukan alat bukti saksi tetapi hanya mengajukan alat bukti surat-surat yang telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy Surat Perubahan ke-8 (delapan) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 5 Juli 2007, antara Tjhai Pin Tan (Pelawan I) dengan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Terlawan), sesuai dengan foto copynya, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru, seluas 457 m2 atas nama Jimmy Anton (Pelawan II), dengan Surat Ukur Nomor 68/SU/1982 tanggal 30 September 1982, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2683/2010, Peringkat Pertama, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2010, tertanggal 27 September 2010, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 398/2012, Peringkat Kedua, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2011, tertanggal 22 Desember 2011, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 3171031001570007 atas nama Tjhai Pin Tan (PelawanI), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 3171031411830008 atas nama Jimmy Anton (Pelawan II), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Surat Keterangan Penyelesaian Sebagian Kewajiban Nomor 164/SME-JKT/MSMELWO/SA/VIII/2016 tertanggal 2 Agustus 2016 dari PT. Bank CIMB Niaga (Terlawan), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan Nomor 232/SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tertanggal 4 Oktober 2016 dari Terlawan (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk), sesuai dengan foto copynya, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Penyelesaian Sebagian Kewajiban Nomor 233/SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tertanggal 4 Oktober 2016 dari PT. Bank CIMB Niaga (Terlawan), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi kepada Pelawan I (Tjhai Pin Tan) dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Terlawan) dengan Surat Nomor 193/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017, tertanggal 21 Juni 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang kepada Pelawan II (Jimmy Anton) dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Terlawan) dengan Surat Nomor 192/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017, tertanggal 21 Juni 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Nomor 70/CM/VII/2017 tanggal 06 Juli 2017 dari Kantor Law Office Charlie Marpaung and Partners (Kuasa Hukum Para Pelawan) kepada Bapak Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang (Turut Terlawan II), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-12;
13. Foto copy Resi Pengiriman Surat (Dokumen) JNE Express tanggal 6 Juli 2017 dari Kantor Law Office Charlie Marpaung & Partners kepada Bapak Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang (Turut Terlawan II), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy Surat Pemberitahuan Nomor 71/CM/VII/2017, tanggal 6 Juli 2017 dari Kantor Law Office Charlie Marpaung and Partners (Kuasa Hukum Para Pelawan) kepada Bapak Direktur Utama PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan I), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-14;
15. Foto copy Resi Pengiriman Surat (Dokumen) JNE Express tanggal 6 Juli 2017 dari Kantor Law Office Charlie Marpaung and Partners kepada Bapak Direktur Utama PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan I), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-15;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy Salinan Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.Plw/2017/PN.Cjr, tanggal 5 Oktober 2017 antara Tjhai Pin Tan (Pelawan I) dan Liu Sui Ha (Pelawan II) Melawan PT. Bank CIMB Niaga (Terlawan), PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan I) serta KPKNL Bogor (Turut Terlawan II), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Terlawan tidak mengajukan alat bukti saksi tetapi hanya mengajukan alat bukti surat-surat yang telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

1. Foto copy Surat Pengakuan Hutang Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 05 Juli 2007, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Perubahan ke-8 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 05 Juli 2007, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Berupa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama 2683/2010 tanggal 25 Oktober 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2010 tanggal 27 September 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Titi Susanti, SH. PPAT di Kabupaten Serang, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Kedua 398/2012 tanggal 30 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2011 tanggal 23 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Titi Susanti, SH. PPAT di Kabupaten Serang, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 83/Desa Kota Barutercatat atas nama **Jimmy Anton**, seluas 457 M2, terletak di Jl. Diponegoro No.34, Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Serang, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-6;
7. Foto copy surat Nomor 252/SA/JK TII/ SME&MFLWO/ X/2015 tanggal 5 Oktober 2015, Perihal : Somasi, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-7;
8. Foto copy resi pengiriman Kantor Pos Indonesia Nomor 320438880 tanggal 8 Oktober 2015, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-8;

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy surat Nomor 299/SA/ JKT II/ SME&MFLWO/ XI/2015 tanggal 11 November 2015, Perihal: Somasi II, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-9;
10. Foto copy resi pengiriman Kantor Pos Indonesia Nomor 346880286 tanggal 12 November 2015, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-10;
11. Foto copy surat No. 122/SA/JKT II/SME&MFLWO/VI/ 2016 tanggal 20 Mei 2016, Perihal: Somasi III dan Wanprestasi, berikut tanda terima di atas surat tersebut, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-11;
12. Foto copy Kewajiban Hutang Debitur Tjhai Pin Tan per tanggal 29 Mei 2016, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-12;
13. Foto copy surat Nomor 164/SME-JKT/MSMELWO/SA/VIII/2016 tanggal 2 Agustus 2016 Perihal: Surat Keterangan Penyelesaian Kewajiban. Beserta lampiran tanda terima tanggal 3 Agustus 2016, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-13;
14. Foto copy surat Nomor 161/SME-JKT/MSMELWO/SA/VII/2016 tanggal 28 Juli 2016, Perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-14;
15. Foto copy surat Nomor 162/SME-JKT/MSMELWO/SA/VII/2016 tanggal 28 Juli 2016, Perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-15;
16. Foto copy surat Nomor 233/SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tanggal 4 Oktober 2016 Perihal: Surat Keterangan Penyelesaian Kewajiban, beserta lampiran tanda terima tanggal 4 Oktober 2016, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-16;
17. Foto copy surat Nomor 232/SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tanggal 4 Oktober 2016, Perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-17;
18. Foto copy Kewajiban Hutang Debitur Tjhai Pin Tan per tanggal 27 Oktober 2016, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-18;
19. Foto copy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Serang Nomor Pen-167/WKN.06/KNL.01/2017 tanggal 5 Juni 2017, perihal Penetapan Jadwal Lelang, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-19;
20. Foto copy surat Nomor 192/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, perihal Surat Pemberitahuan Lelang, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-20;

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto copy surat Nomor 193/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, perihal Surat Pemberitahuan Lelang, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-21;
22. Foto copy surat Nomor 191/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, perihal Surat Pemberitahuan Lelang, sesuai dengan foto copynya, diberi tanda T-22;
23. Foto copy Daftar Pengantar Kiriman Pos Indonesia tanggal, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-23;
24. Foto copy pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap asset jaminan debitur Tjhai Pin Tan di surat kabar harian Umum Kabar Banten pada tanggal 6 Juli 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-24;
25. Foto copy Salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 66/Pdt.Plw/2017/PN.Tgr. tanggal 19 September 2017, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-25;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dan Terlawan masing-masing telah mengajukan kesimpulan yang diserahkan di persidangan pada hari Rabu, tanggal 28 Maret 2018;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat-alat bukti yang bersesuaian dengan pokok sengketa;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan provisi pada pokoknya yaitu, permintaan dari pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan Pelawan sebelum putusan akhir dijatuhkan, maka putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara dalam perkara in qasu yaitu, memerintahkan kepada **Turut Terlawan II** untuk **Tidak Melaksanakan** lelang eksekusi hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Anton** yang diajukan oleh **Terlawan** dan yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** untuk **tidak dilaksanakan** tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



Menimbang, bahwa jika dicermati dengan teliti, permohonan provisi Para Pelawan tersebut, menurut hemat Majelis Hakim sudah masuk pokok perkara yang terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan pembuktian dari Para Pihak yang bersengketa dalam perkara ini, sehingga demikian permohonan provisi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Para Pelawan adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Tindakan dan perbuatan **Terlawan** (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) yang mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik **Pelawan II** melalui **Turut Terlawan II** (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang) dengan menggunakan perusahaan jasa pralelang PT. Citra Lelang Nasional (**Turut Terlawan I**) tanpa disertai adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri adalah **Tidak Sah/Cacat Hukum dan sangat bertentangan dengan hukum;**

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Pelawan seperti tersebut di muka telah dibantah oleh Terlawan dalam surat jawabannya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan I selaku Debitur telah memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari Terlawan selaku Kreditur/Bank sebesar **Rp12.900.000.000,00** (dua belas milyar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 5 Juli 2007, terakhir telah diubah dengan Perubahan ke-8 (delapan) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 5 Juli 2007;
2. Bahwa untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit/pinjaman tersebut, Para Pelawan telah memberikan Jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan berupa Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 83/Desa Kota Baru, tercatat atas nama **Jimmy Anton** (Pelawan II), seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi terletak di Jalan Diponegoro Nomor 34, Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Serang, Banten berdasarkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 2683/2010 tanggal 25 Oktober 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2010 tanggal 27 September 2010;
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Kedua Nomor 398/2012 tanggal 30 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2011 tanggal 23 Desember 2011;

Sehingga kedudukan Pelawan II adalah sebagai Penjamin Hutang (Penjamin Hak Tanggungan) yang telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan;

3. Bahwa ternyata dalam perkembangannya fasilitas kredit (hutang) yang telah diterima oleh Pelawan I dari Terlawan tersebut dalam **kondisi macet (menunggak)**, sehingga kemudian Terlawan telah melakukan Somasi I, Somasi II dan Somasi III terhadap Pelawan I untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terlawan sesuai Surat 252/SA/JKTIII/SME&MFLWO/ X/2015 tanggal 05 Oktober 2015, Perihal : Somasi I; Surat 299/SA/JKT II/ SME&MFLWO/ XI/2015 tanggal 11 November 2015, Perihal : Somasi II; dan Surat 122/SA/JKT II/SME&MFLWO/ VI/ 2016 tanggal 20 Mei 2016, Perihal : Somasi III dan Wanprestasi, dimana total jumlah kewajiban hutang Pelawan I kepada Terlawan **per tanggal 26 Mei 2016** sebagai berikut:

Pokok : Rp. 9.328.223.293

Bunga : Rp. 1.258.263.485

Denda & Adm : Rp. 1.250.870.817

Tagihan Pihak 3 : Rp. 5.076.280

Rp.11.842.433.875

4. Bahwa mengenai dalil Pelawan I yang menyatakan telah melakukan pembayaran **sebagian kewajiban hutangnya** kepada Terlawan dan kemudian Terlawan menyerahkan serta melakukan roya atas 3 (tiga) asset Jaminan Hak Tanggungan kepada Pelawan I, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3458 atas nama Jimmy Andre, Kota Serang, Sertipikat Hak Milik Nomor 3459 atas nama Jimmy Andre, Kota Serang, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 510 atas nama LiuSiu Ha, Kota Serang, sesuai Surat Keterangan Penyelesaian Sebagian Kewajiban Nomor 164/SME-JKT/MSMELWO/SA/VIII/2016 tanggal 02 Agustus 2016 dan Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan Nomor 232/SME-JKT/MSMELWO/SA/X/2016 tanggal 4 Oktober 2016, hal tersebut semata-mata hanya merupakan **kebijaksanaan (keringanan)** yang diberikan oleh

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Terlawan kepada Pelawan I karena berdasarkan ketentuan Pasal 14.2 Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 5 Juli 2007, apabila fasilitas kredit/pinjaman yang telah diterima oleh Pelawan I dalam kondisi macet (menunggak), yang berarti Pelawan I telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Terlawan, maka **seluruh kewajiban hutang Pelawan I menjadi jatuh tempo dan harus dibayar secara tunai seketika dan sekaligus lunas**. Sedangkan pembayaran sebagian kewajiban hutang yang telah dilakukan oleh Pelawan I kepada Terlawan terbukti masih menyisakan kewajiban hutang Pelawan I kepada Terlawan **per tanggal 27 Oktober 2016** sebagai berikut:

Pokok : Rp. 5.677.576.001

Bunga : Rp. 1.759.805.730

Denda : Rp. 1.703.962.804

Rp. 9.141.344.535

5. Bahwa mengenai dalil Pelawan I yang menyatakan saat ini sedang mengalami kesulitan keuangan karena banyaknya tagihan piutang yang belum tertagih dari konsumen Pelawan I sehingga mempengaruhi *cash flow* keuangan Pelawan I, jelas-jelas merupakan **resiko bisnis** dari Pelawan I yang pastinya juga bisa dialami oleh Nasabah-nasabah lainnya, namun hal tersebut sama sekali tidak menghapuskan atau menunda kewajiban Pelawan I untuk tetap membayar kewajiban hutangnya kepada Terlawan. Sedangkan permintaan Pelawan I agar Terlawan memberikan perpanjangan waktu pembayaran hutang kepada Terlawan tidak dapat dikabulkan oleh Terlawan karena selain telah diberikan cukup waktu, juga permintaan Pelawan I **sangat mengada-ada dan tidak realistis**, yaitu Pelawan I baru akan melakukan pelunasan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Terlawan, apabila seluruh tagihan piutang yang belum tertagih dari konsumen Pelawan I telah terbayarkan seluruhnya;
6. Bahwa mengenai dalil Pelawan I point 9 (sembilan) Pelawan I mengakui telah menerima **Surat Pemberitahuan Lelang** yang disampaikan oleh Terlawan kepada Pelawan I, yaitu Surat Nomor 193/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 berikut lampiran **Surat Penetapan Jadwal Lelang** dari Turut Terlawan II Nomor Pen-167/WKN.06/KNL.01/2017 tanggal 5 Juni 2017. Bahkan Surat Pemberitahuan Lelang juga telah disampaikan oleh Terlawan kepada Pelawan II selaku Penjamin Hak Tanggungan melalui Surat Nomor 192/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 dan kepada

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghuni tanah dan bangunan dimaksud sesuai Surat Nomor 191/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 serta telah pula diumumkan dalam **Surat Kabar Harian Umum Kabar Banten** tanggal 6 Juli 2017, yang intinya menjelaskan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada tanggal **20 Juli 2017**, sehingga tidak ada alasan lagi bagi Para Pelawan untuk menyangkal atau berdalih tidak mengetahui pelaksanaan lelang tersebut;

7. Bahwa terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan melalui jasa Turut Terlawan I dan dengan perantara Turut Terlawan II **telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku in casu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)**, karena didasarkan kepada adanya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 2683/2010 tanggal 25 Oktober 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2010 tanggal 27 September 2010 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Kedua Nomor 398/2012 tanggal 30 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2012 tanggal 23 Desember 2012, dimana Terlawan telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Pelawan I melalui Surat Nomor 193/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 berikut lampiran Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang Nomor Pen-167/WKN.06/KNL.01/2017 tanggal 5 Juni 2017, kemudian Terlawan telah pula menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Pelawan II selaku Penjamin Hutang melalui Surat 192/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017 dan kepada Penghuni tanah dan bangunan dimaksud melalui Surat 191/SA/SME-JKT/LWOMSME/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, serta sebelum pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dilakukan oleh Turut Terlawan II untuk memenuhi asas publisitas agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, maka pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan atau pelelangan tersebut telah diumumkan pula dalam Surat Kabar Harian Umum Kabar Banten tanggal 6 Juli 2017, yang intinya menjelaskan pelaksanaan lelang eksekusi akan dilaksanakan pada tanggal **20 Juli 2017**;
8. Bahwa terbukti dalil Replik Para Pelawan sangat kontradiktif (bertentangan) dengan apa yang telah disampaikan semula dalam dalil Perlawanan Para Pelawan, dimana dalam dalil Perlawanannya semula Para Pelawan

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



menyatakan "ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya", namun kemudian dalam dalil Repliknya Para Pelawan menyatakan tindakan Terlawan yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan pada tanggal 20 Juli 2017, walaupun telah diajukan dan didaftarkan perlawanan ke Pengadilan Negeri Serang oleh Para Pelawan pada tanggal 4 Juli 2017, seharusnya dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, padahal sebelumnya hal tersebut tidak pernah diangkat dan dipermasalahkan oleh Para Pelawan dalam dalil Perlawanannya dan jelas-jelas Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut adalah sebagai peraturan pelaksana dari ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan terkait penggunaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana yang telah Terlawan sampaikan pada point 12 (dua belas) di atas, sehingga dengan Para Pelawan mengakui keberadaan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-undang Hak Tanggungan terkait penggunaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya pokok dalil Perlawanan Para Pelawan menjadi gugur atau tidak terbukti;

9. Bahwa terbukti Para Pelawan telah salah dan keliru dalam menafsirkan dan memaknai serta menerapkan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang secara lengkapnya menyatakan :

- **Ayat 1:** Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan;
- **Ayat 2:** Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

- **Ayat 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 ;

10. Bahwa Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara jelas dan tegas menyebutkan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan, sehingga mengakibatkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dengan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3), jika terpenuhi syarat dan kondisi “Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan”, atau dalam istilah hukumnya sering disebut “perlawanan dari pihak ketiga (derden verzet)” dan terkait sengketa kepemilikan;

11. Sedangkan, perlawanan aquo yang diajukan oleh Para Pelawan (Pelawan I dan Pelawan II) sama sekali tidak memenuhi syarat dan kondisi sebagaimana diatur dalam Pasal 14 (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, sehingga tidak mengakibatkan pelaksanaan lelang harus dengan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3), karena jelas-jelas kedudukan Pelawan I adalah sebagai debitur dan Pelawan II sebagai penjamin hutang/tereksekusi, atau dalam istilah hukumnya sering disebut “perlawanan dari para pihak (partij verzet)” dan materi perlawanan juga tidak terkait sengketa kepemilikan, melainkan tentang penggunaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa melalui fiat eksekusi dari Pengadilan;

12. Bahwa selanjutnya terbukti dalil Para Pelawan mengenai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang menyatakan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dan Fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



umum, dan ketentuan dalam Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan edisi 2007 halaman 90-91 yang menyatakan untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, ternyata lagi-lagi selain hal tersebut sebelumnya tidak pernah diangkat dan dipermasalahkan oleh Para Pelawan dalam dalil Perlawanannya, juga konteksnya adalah dalam hal kreditur pemegang jaminan Hak Tanggungan dan Fiducia telah memilih opsi untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu dengan melalui fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama (yang akadnya berdasarkan prinsip syariah) sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan, karena faktanya selain itu juga terdapat opsi lain untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa melalui fiat eksekusi dari Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga dalil Replik Para Pelawan tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab yang terjadi terdapat hal-hal yang diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal secara tegas oleh Para Pihak yang bersengketa dalam perkara ini, sehingga merupakan fakta hukum yang telah menjadi tetap dan karenanya bukanlah merupakan perselisihan atau persengketaan diantara Para Pihak yang bersengketa dalam perkara ini yang perlu dibuktikan lagi, yaitu:

1. Bahwa Pelawan I selaku Debitur telah memperoleh fasilitas kredit/pinjaman dari Terlawan selaku Kreditur/Bank sebesar **Rp12.900.000.000,00** (dua belas milyar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 5 Juli 2007, terakhir telah diubah dengan Perubahan ke-8 (delapan) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 5 Juli 2007;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian



Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 5 Juli 2007 yang terakhir telah diubah dengan Perubahan ke-8 (delapan) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR, tanggal 12 Desember 1994, dan Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007, tanggal 05 Juli 2007, antara Tjhai Pin Tan (**Pelawan I**) sebagai **Debitur** dengan **Terlawan** (PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk) sebagai **Kreditur**, terhadap tanah dan bangunan milik **Pelawan II** dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, a.n. **Jimmy Anton**, dengan Surat Ukur Nomor 68/SU/1982 tanggal 30 September 1982, telah dijadikan jaminan dan diagunkan kepada **Terlawan** (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) sebagai Jaminan atas Pemberian Fasilitas Pinjaman (Hutang) **Pelawan I** (Tjhai Pin Tan), dan kedudukan **Pelawan II** dalam Perjanjian Pinjaman aquo adalah sebagai **Penjamin Kredit (Penjamin Hutang)**;

3. Bahwa untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit/pinjaman tersebut, Para Pelawan telah memberikan Jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan berupa Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 83/Desa Kota Baru, tercatat atas nama **Jimmy Anton** (Pelawan II), seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi terletak di Jalan Diponegoro Nomor 34, Kelurahan Kotabaru, Kecamatan Serang, Banten berdasarkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 2683/2010 tanggal 25 Oktober 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2010 tanggal 27 September 2010;
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Kedua Nomor 398/2012 tanggal 30 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2011 tanggal 23 Desember 2011.

Sehingga kedudukan Pelawan II adalah sebagai Penjamin Hutang (Penjamin Hak Tanggungan) yang telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan;

4. Bahwa, benar ternyata dalam perkembangannya fasilitas kredit (hutang) yang telah diterima oleh Pelawan I dari Terlawan tersebut dalam **kondisi macet (menunggak)**, sehingga kemudian Terlawan telah melakukan Somasi I, Somasi II dan Somasi III terhadap Pelawan I untuk segera menyelesaikan kewajibannya hutangnya kepada Terlawan sesuai Surat 252/SA/JKTII/ SME&MFLWO/ X/2015 tanggal 5 Oktober 2015, Perihal : Somasi I; Surat 299/SA/JKT II/ SME&MFLWO/ XI/2015 tanggal 11 November 2015, Perihal : Somasi II; dan Surat 122/SA/JKT



II/SME&MFLWO/ VI/ 2016 tanggal 20 Mei 2016, Perihal : Somasi III dan Wanprestasi, dimana total jumlah kewajiban hutang Pelawan I kepada Terlawan **per tanggal 26 Mei 2016** sebagai berikut:

Pokok : Rp. 9.328.223.293
Bunga : Rp. 1.258.263.485
Denda & Adm : Rp. 1.250.870.817
Tagihan Pihak 3 : Rp. 5.076.280
Rp.11.842.433.875

5. Bahwa **Terlawan** (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) telah melakukan proses lelang terhadap tanah dan bangunan milik **Pelawan II (Jimmy Anton)** dan yang telah dilaksanakan **Turut Terlawan II** melalui perantara **Turut Terlawan I** pada hari **Kamis**, tanggal **20 Juli 2017**, **Pukul 13.00 Wib** di kantor **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)** Serang, Jalan Raya Serang Cilegon KM.03, Legok - Serang, Banten yang dilakukan secara sendiri (parate eksekusi);

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah terungkap selama pemeriksaan perkara ini seperti dalil-dalil tetap seperti tersebut di atas, maka yang menjadi pokok sengketa permasalahan perkara ini dan harus dibuktikan oleh Para Pelawan karena merupakan dalil-dalil yang belum tetap disebabkan adanya sangkalan dari Terlawan dan Turut Terlawan adalah:

- Apakah pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Anton**, yang diajukan oleh **Terlawan** yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis**, tanggal **20 Juli 2017** dan Pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Antony** yang akan dilakukan untuk di kemudian hari oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang (Turut Terlawan II)** melalui perantara **PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan I)** tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri telah sesuai dengan ketentuan hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut di muka telah disangkal oleh Terlawan, maka terlebih dahulu Para Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Para Pelawan tersebut di atas, begitu juga sebaliknya sesuai ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang telah menegaskan setiap subyek hukum baik subyek hukum perseorangan maupun badan hukum



yang mendalilkan adanya suatu hak atau membantah hak subyek hukum lain haruslah membuktikan adanya hak tersebut atau adanya perbuatan itu atau yang dikenal dengan asas actor in cumbit probatio;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya tersebut, Para Pelawan telah mengajukan alat bukti surat-surat P-1 sampai dengan P-16, sedangkan Terlawan untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat-surat T-1 sampai dengan T-25;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti dengan seksama dan mempertimbangkan, apakah dalil-dalil perlawanan Para Pelawan cukup beralasan berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukannya, begitu juga terhadap sangkalan Terlawan dengan bukti-bukti suratnya sepanjang belum dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan:

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

Selanjutnya berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**, sehingga mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Sedangkan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan pihutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah diatur lebih lanjut dengan Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terkait Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 5 dan 6 menyatakan :

Pasal 5:

- Jenis Lelang terdiri dari :
 - a. **Lelang Eksekusi**;
 - b. Lelang Noneksekusi Wajib; dan
 - c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Pasal 6:

- Lelang Eksekusi terdiri dari :
 - a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Pihutang Negara (PUPN);
 - b. Lelang Eksekusi pengadilan;
 - c. Lelang Eksekusi pajak;
 - d. Lelang Eksekusi harta pailit;
 - e. **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)**;
 - f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
 - g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
 - h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
 - i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
 - j. Lelang Eksekusi barang temuan;
 - k. Lelang Eksekusi gadai;
 - l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001; dan

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan terkait Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya Angka 1 dan 2 menyatakan :

Angka 1 :

- Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Angka 2 :

- Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara;
 - d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
 - e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang;
 - f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Panitia;
 - g. **Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang;**
 - h. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 - Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
 - Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
 - Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur;
 - Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;

Menimbang, bahwa terkait syarat yang diatur dalam angka 2 huruf a Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tersebut diatas yang menyebutkan "Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg



Menimbang, bahwa pada pokoknya dalil gugatan perlawanan Para Pelawan sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Anton** yang diajukan oleh **Terlawan** yang akan dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2017** dan Pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Anton** yang akan dilakukan untuk dikemudian hari oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serang (Turut Terlawan II)** melalui perantara **PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan I)** tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri telah sesuai dengan ketentuan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa pelelangan tersebut dilakukan oleh Para Turut Terlawan atas permohonan Terlawan sebagai pemegang hak tanggungan atas harta jaminan milik Pelawan tersebut di atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2683/2010, Peringkat Pertama, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2010 (vide bukti P-3 dan T-4) jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 398/2012, Peringkat Kedua, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2011, tertanggal 22 Desember 2011 (vide bukti P-4 dan T-5);

Menimbang bahwa eksekusi hak tanggungan atau pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut dilaksanakan oleh Turut Terlawan II karena didasarkan kepada adanya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2683/2010, Peringkat Pertama, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2010 (vide bukti P-3 dan T-4) jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 398/2012, Peringkat Kedua, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2011, tertanggal 22 Desember 2011 (vide bukti P-4 dan T-5);

Menimbang, bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan permohonan Terlawan dan sesuai bukti P-8, T-1, T-2, T-3, Pelawan I selaku penerima kredit ternyata tidak memenuhi kewajibannya mengembalikan dan melunasi kredit sesuai perjanjian yang berakibat kredit Pelawan I yang diperolehnya dari Terlawan menjadi bermasalah (macet);

Menimbang, bahwa kreditur yang pihutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan, apabila pihutangnya macet dapat langsung dilakukan eksekusi. karena sertifikat hak tanggungan tersebut memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan penjualan terhadap objek lelang tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah), dimana debitur (Para Pelawan) telah cidera janji untuk melunasi hutangnya atau dengan kata lain Para Pelawan sebagai debitur Terlawan telah dikategorikan sebagai kredit macet, dan karena debitur tetap tidak melunasi pokok hutangnya sejumlah Rp9.328.223.293,00(sembilan miliar tiga ratus dua puluh delapan juta dua ratus dua puluh tiga ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah), maka dilanjutkan dengan lelang eksekusi atas Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Anton**;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, pemberian Hak Tanggungan pasti didahului oleh perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang berarti Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian hutang piutang yang telah dibuat sebelumnya, oleh karena Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu *in casu* Tjhai Pin Tan (Pelawan I) dan Jimmy Anton (Pelawan II) yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditur Tertentu (Terlawan) terhadap kreditur-kreditur lain, maka dengan demikian berarti, jika debitur *in casu* Tjhai Pin Tan (Pelawan I) dan Jimmy Anton (Pelawan II) cidera janji, maka kreditur (Terlawan) sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-8, T-1, T-2, dan T-3, terbukti Pelawan I dan Pelawan II telah mengikatkan dirinya dengan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Terlawan) dengan mendapatkan fasilitas kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama Jimmy Anton (Pelawan II), dengan Surat Ukur Nomor 68/SU/1982 tanggal 30 September 1982 sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2683/2010, Peringkat Pertama, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2010 (bukti P-3 dan T-4) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 398/2012, Peringkat Kedua, yang didasari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 09/2011, tertanggal 22 Desember 2011(bukti P-4 dan T-5);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-3, P-4, T-4 dan T-5, pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan dan dibuat di hadapan Titi Susanti, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Serang dan telah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah untuk membebaskan Hak Tanggungan guna pelunasan hutang Thjai Pin Tan (Terlawan I) dengan persetujuan Jimmy Anton (Terlawan II) sebagai penjamin pribadi, selaku debitur

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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

sebagaimana Surat Pengakuan Hutang Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 (bukti T-1), Surat Perjanjian Kredit Nomor 1301/PK/JBTK.I-TGR/IX/2007 tanggal 5 Juli 2007 (bukti T-2), Surat Perubahan ke-8 (delapan) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor SPU/RO.DAM/1504/XII/94/TGR tanggal 12 Desember 1994 (bukti P-1 dan T-3);

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah disebutkan, bahwa pihutang kreditur yang dibayarkan dan hasil lelang objek Hak Tanggungan, setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Dengan kata lain hutang yang harus dibayar dan hasil uang lelang obyek Hak Tanggungan setinggi-tingginya atau maksimal sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak tanggungan itu dan dalam ayat (2) ditegaskan bahwa atas kesepakatan pemberi (Para Pelawan) dan pemegang hak tanggungan (Terlawan). Penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-3, T-4 dan T-5 yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2010 tanggal 27 September 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2011 tanggal 23 Desember 2011 Pasal 2 point 6 (enam) yang menyatakan:

- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-pihutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
 - a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang Debitur tersebut di atas, dan

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg

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)



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

maka menurut Majelis Hakim telah memuat adanya janji seperti diatur dalam angka 2 huruf a Surat Edaran Badan Urusan Pihutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 tersebut di atas yang menyebutkan “Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan bukti P-8, P-9, dan P10 yang merupakan Surat Keterangan Penyelesaian Sebagian Kewajiban, dan Permohonan Roya Hak Tanggungan, menurut majelis tidak relevan dengan substansi perkara *in casu*, karena sertifikat hak milik yang disebutkan dalam bukti-bukti tersebut tidak berkaitan dan tidak termasuk tanah dan bangunan yang akan dilelang, sehingga dengan demikian sepatutnya dikesampingkan, sedangkan bukti P-10, dan P-11 yang berupa Surat Pemberitahuan Lelang karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Terlawan, maka tidak akan dipertimbangkan lagi, dan dianggap telah dipertimbangkan bersama-sama sebagaimana pertimbangan terhadap bukti Terlawan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut dilakukan oleh Turut Terlawan II untuk memenuhi asas publisitas agar dapat mengikat pihak ketigadan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, maka pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan atau pelelangan tersebut telah diumumkan melalui surat kabar Harian Kabar Banten edisi Kamis, tanggal 6 Juli 2017 yang merupakan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti T-23), yang berarti pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dapat dipastikan bahwa pelelangan terhadap objek perkara a quo, yaitu Objek Hak tanggungan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 83/Desa Kota Baru**, seluas 457 (empat ratus lima puluh tujuh) meter persegi, atas nama **Jimmy Anton**



yang akan dilakukan untuk dikemudian hari oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang (Turut Terlawan II)** melalui perantara **PT. Citra Lelang Nasional (Turut Terlawan I)** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku *in casu* Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan di atas, karena Para Pelawan tidak dapat membuktikan dan mempertahankan dalil-dalil perlawanannya, maka alat bukti Para Pelawan dan Terlawan lainnya irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim berkesimpulan Para Pelawan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR seharusnya Para Pelawan dihukum untuk untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 163 HIR, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Pelawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam ini secara tanggung renteng sejumlah Rp2.706.000,00 (dua juta tujuh ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Senin, tanggal 14 Mei 2018, oleh Kami Emanuel Ari Budiharjo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yusriansyah, S.H., M.Hum. dan Slamet Widodo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 54/Pdt.Plw/2017/PN Srg tanggal 17 Mei 2017, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 16 Mei 2018 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Safti Yohanah Permasita, S.H. Panitera Pengganti serta dihadiri



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

oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD,

TTD,

Yusriansyah, S.H., M.Hum.

Emanuel Ari Budiharjo, S.H.

TTD,

Slamet Widodo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD,

Safti Yohanah Permasita, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00;
2. Biaya Proses.....	Rp.	75.000,00;
3. PNBP	Rp.	5.000,00;
4. PNBP	Rp.	5.000,00;
5. Panggilan.....	Rp.	2.580.000,00;
6. Materai.....	Rp.	6.000,00;
7. Redaksi.....	Rp.	5.000,00;

Jumlah Rp. 2.706.000,00;

(dua juta tujuh ratus tujuh enam ribu rupiah)