



PUTUSAN
Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan perlawanan antara:

MANSUR, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 46 Tahun, Bertempat tinggal di Kampung Ciruas Kecil RT.004/002 Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang - Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suganda, Agus Ismaya Hasanudin, Habibi, Jaenal Muharam, Ahmad Saepli, Mansur Rohman, Samudi, Sutikno Tikarso, adalah Para Organ Pengurus Yayasan Perlindungan Konsumen Senopati (YPK-SENOPATI) Cabang Kota Serang, berkantor di Komplek KOREM Blok A No. 1-3 dan 6 RT. 003/004 Kel. Cilaku Kec. Curug, Kota Serang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 099/SK/CS/001/V/2019, Tanggal 17 Mei 2019 dan Surat Tugas dari Ketua Yayasan, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

- 1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG**, berkantor di Jl. Raya Serang Cilegon KM.3 Legok – Banten, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;
- 2. PIMPINAN PT. BANK MANDIRI (Persero). Tbk Pusat di Jakarta Cq. PIMPINAN PT. BANK MANDIRI (Persero). Tbk Cabang Serang**, berkantor di Jl. Diponegoro No. 8 Kotabaru, Kecamatan Serang, Kota Serang - Banten 42111, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanan tanggal 17 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang pada tanggal 17 Mei 2019 dalam Register Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Gugatan a quo diajukan karena PELAWAN sebagai Warga Negara Indonesia yang memiliki Hak-hak sebagaimana telah diatur dalam Pasal 4 ayat (5) UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa: Hak Konsumen untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

2. Bahwa, berdasarkan UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 46 ayat (1) huruf c dijelaskan bahwa Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh : Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.

3. Bahwa, berdasarkan PPRI No. 59 Tahun 2001 Tentang LPKSM Pasal 7 dijelaskan bahwa : Dalam membantu konsumen untuk memperjuangkan haknya, LPKSM dapat melakukan advokasi atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok.

4. Kedudukan dan Kepentingan Hukum PELAWAN adalah dalam Kaitan Model Prosedur Hak Gugat Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (selanjutnya disebut LPKSM) / Organisasi Non Pemerintah-LSM/Ornop (Legal Standing NGOs).

5. Oleh karenanya sebelum sampai pada alasan-alasan yang faktual diajukannya Gugatan Perlawanan Lelang ini, PELAWAN hendak mengajukan dasar kedudukan dan kepentingan hukum PELAWAN dalam mengajukan Gugatan Perlawanan Lelang ini.

6. Bahwa PELAWAN adalah Yayasan Perlindungan Konsumen Senopati (YPK SENOPATI) Cabang Kota Serang beralamat di Komplek KOREM Blok A No. 1-3 dan 6, RT. 003/004 Kel. Cilaku Kec. Curug - Serang 42171 : berbadan hukum Yayasan, Akta Pendirian dibuat dihadapan Notaris EUIS HARTATI, SH., No. 01 Tanggal 04 Agustus 2015 dan diakui Pemerintah RI berdasarkan Tanda Daftar Lembaga Perlindungan Konsumen (TDLPK) dari

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Tangerang No. 225/99/Disperindag, disahkan Tanggal 09 September 2015 yang tujuan berdirinya untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya, maka dengan ini bertindak atas nama LPKSM yang tugas pokok dan fungsinya diatur dalam UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, kemudian mendapatkan pengesahan berupa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0010763.AH.01.04 Tahun 2015 Ditetapkan di Jakarta pada tanggal 11 Agustus 2015.

7. Bahwa PELAWAN adalah LPKSM yang mempunyai kepedulian khusus (special interest) di Kabupaten Tangerang pada khususnya dan Diwilayah NKRI pada umumnya dalam Perlindungan Konsumen serta pemenuhan Hak-Hak Konsumen yang tercermin dalam Akta Notaris Pendirian PELAWAN sebagaimana disebutkan dalam Anggaran Dasar (AD) PELAWAN Pasal 2 Menegaskan PELAWAN mempunyai Maksud dan Tujuan di bidang Sosial, Keagamaan dan Kemanusiaan, Jo. Pasal 3 huruf a, b dan c :

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Yayasan menjalankan kegiatan sebagai berikut :

- a. Memberikan perlindungan konsumen;
- b. Menyebarkan Informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban serta kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang beredar dan/atau Jasa;
- c. Memberikan bantuan kepada konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau Pengaduan konsumen.

II. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PELAWAN

1. Bahwa PELAWAN (Ic. MANSUR) adalah Debitur dari PT. BANK MANDIRI (Persero). Tbk Cabang Serang, berkedudukan dan berkantor di Jl. Diponegoro No. 8 Kotabaru, Kecamatan Serang, Kota Serang - Banten 42111, berdasarkan PERJANJIAN KREDIT Nomor : 13003233894 atas FASILITAS KREDIT MODAL USAHA dengan Jaminan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 terdaftar atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten;

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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

2. Bahwa berdasarkan SURAT PEMBERITAHUAN LELANG AGUNAN KREDIT No. MNR.RCR/SMCR.JKT127272/2019 Tanggal, 08 Mei 2019 dari PT. BANK MANDIRI (Persero). Tbk Cabang Serang yang Pelaksanaan Lelangnya akan dilakukan pada tanggal 21 Mei 2019 oleh KPKNL Serang atas PERJANJIAN KREDIT Nomor : 13003233894 antara PELAWAN dengan TERLAWAN II;

3. Bahwa berdasarkan PASAL 4 ayat (7) UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, PELAWAN "*berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha*";

4. Bahwa berdasarkan Pasal 46 ayat (1) dan ayat (2) UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), menyatakan:

Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh :

- a. Seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit;

Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, atau huruf d, diajukan kepada Peradilan Umum.

III. LANDASAN HUKUM GUGATAN PELAWAN.

Adapun dasar-dasar PELAWAN berdasarkan SURAT PEMBERITAHUAN LELANG AGUNAN KREDIT No. MNR.RCR/SMCR.JKT127272/2019 Tanggal, 08 Mei 2019 Jo. PERJANJIAN KREDIT Nomor : 13003233894, PELAWAN ajukan kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II adalah sebagai berikut :

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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

1. Bahwa PELAWAN mengajukan Gugatan berdasarkan azas dan tujuan perlindungan konsumen yang berazaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum;
2. Bahwa PELAWAN mengajukan Perlawanan berdasarkan prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang bertujuan:
 - a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
 - b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
 - c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
 - d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
 - e. Menumbuhkan kesadaran pada pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
 - f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan /atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen;
3. Bahwa PELAWAN sesuai dengan Tupoksinya yang diamanatkan dalam UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 30 ayat (1), melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta pengeterapan ketentuan peraturan perundang-undangnya, Pasal 30 ayat (3), pengawasan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar dipasar, Pasal 44 ayat (2), lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat memiliki kesempatan untuk berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen, Pasal 44 ayat (3) huruf [e], melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen, Pasal 46 ayat (1) huruf [c], gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan: lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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

yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;

4. Bahwa dilakukannya Gugatan ini bertujuan untuk menjamin Kepastian Hukum yang merupakan Hak Asasi Manusia sebagaimana diamanatkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar Tahun 1945 yang dijabarkan dalam Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

5. Bahwa dalam Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1 yang menyatakan *"dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen"*.

DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa PELAWAN (lc. MANSUR) adalah Debitur dari PT. BANK MANDIRI (Persero). Tbk Cabang Serang, berkantor di Jl. Diponegoro No. 8 Kotabaru, Kecamatan Serang, Kota Serang - Banten 42111, berdasarkan PERJANJIAN KREDIT No. 13003233894 atas FASILITAS KREDIT MODAL USAHA dengan Jaminan atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten;
2. Bahwa berdasarkan PENETAPAN LELANG KPKNL Serang Nomor : MNR.RCR/SMCR.JKT1 007702/2019 tanggal, 11 Februari 2019; dan SURAT PEMBERITAHUAN LELANG AGUNAN KREDIT No. MNR.RCR/SMCR.JKT1 27272/2019 tanggal, 8 Mei 2019;
3. BAHWA sebagaimana pada Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-5, MA-RI, Tahun 2004, halaman 144-148, yaitu: Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg";
4. Bahwa berdasarkan UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, PASAL 8 AYAT (1) hurup (a) berbunyi

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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)



menentukan : “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang : hurup [a] berbunyi dilarang : “tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

5. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan PASAL 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang berbunyi : “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan Hukum”;

6. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan PASAL 28G ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang berbunyi : “setiap orang berhak atas Perlindungan diri pribadi, Keluarga, Kehormatan, Martabat dan Harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”;

7. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan PASAL 17 UURI No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, “setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”;

8. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan Perlawanan Lelang melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi, “setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

9. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan PASAL 17 UURI No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, berbunyi : “setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana,

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar” dan dilakukannya gugatan ini bertujuan untuk menjamin Kepastian Hukum, sebagaimana diamanatkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang dijabarkan dalam UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

10. Bahwa PASAL 44 ayat (2) UURI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi : “lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat memiliki kesempatan berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen, ayat (3) hurup d berbunyi, membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen, huruf e berbunyi, melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen, dan Pasal 46 ayat (1) huruf c berbunyi, Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya”;

11. Bahwa UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, BAB I KETENTUAN UMUM, PASAL 1 berbunyi : “dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

12. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang petunjuk Pelaksanaan lelang Pasal 27 Huruf (c) yang berbunyi: “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal” :

- a) SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b) barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;
- d) barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e) tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f) Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g) Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- h) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- i) keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
- j) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau;
- k) Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

KEDUDUKAN HUKUM PARA TERLAWAN

- a. Bahwa PARA TERLAWAN berdasarkan pasal 1 ayat (3) UURI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang dimaksud Pelaku Usaha adalah *"setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi"*;
- b. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG berkantor di Jl. Raya Serang cilegon KM.3 Legok - Banten;
- c. PT. BANK MANDIRI (Persero). Tbk Cabang Serang berkantor di Jl. Diponegoro No. 8 Kotabaru, Kecamatan Serang, Kota Serang - Banten 42111, yang melakukan Pelelangan tanpa Fiat ketua Pengadilan;

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



ADAPUN MENGENAI DUDUK PERKARNYA ADALAH SEBAGAI BERIKUT

1. Bahwa PELAWAN (Ic. Mansur) adalah Pemilik yang sah atas SHM No. 601 dengan luas tanah 516 M2 yang diatasnya terdapat Bangunan atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Cilik, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten;

Bahwa PELAWAN *tidak pernah* digugat oleh TERLAWAN II atas PERJANJIAN KREDIT No. 13003233894 apabila PELAWAN dinyatakan telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi), dan PELAWAN juga tidak pernah memberi izin kepada siapapun terkait Pelelangan atas Sebidang tanah pekarangan dengan bukti SHM No. 601 dengan luas tanah 516 M2 yang terletak di Kampung Ciruas Cilik, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten atas Nama MANSUR adalah Milik PELAWAN;

Bahwa PELAWAN sangat terkejut dan mengalami stress setelah membaca Surat Pemberitahuan Pelelangan tanggal 8 Mei 2019 dari TERLAWAN II, membaca Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Perintah Pengosongan tanggal 21 Mei 2019 dari TERLAWAN II yang intinya mengumumkan bahwa melalui KPKNL Serang akan melelang sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik No. 601, Seluas 516 M2 atas nama. MANSUR milik PELAWAN yang dijaminan kepada TERLAWAN II dan akan dilaksanakan pelelangan pada hari SELASA, tanggal 21 Mei 2019 jam 11.00 WIB di Kantor KPKNL Serang yang beralamat di Jalan Raya Serang Cilegon KM.3 Legok – Banten, *Tanpa pemberitahuan terlebih dahulu* dari PELAWAN sebagai pemilik yang sah atas obyek lelang aquo;

Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa *“....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet”* dan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No. 697 K/Sip/1974. *“keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”*;

2. Bahwa Tanah pekarangan dan rumah yang akan dilelang tersebut bukan milik TERLAWAN II melainkan adalah milik PELAWAN sesuai dengan Bukti bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten;

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan, pasal 200 (1) HIR, pasal 216 Rbg, Penjualan lelang dilakukan dengan Perantara kantor lelang, tatacara pelaksanaan dilakukan sesuai dengan LN. Th. 1908 No. 189 dan bersambung dengan LN. Th. 1940 No. 58 Tentang pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan buku II yang disebut pedoman pelaksanaan tugas buku II, sebagai pelaksanaan MARI, untuk pelaksanaan lelang;
4. Bahwa peraturan lelang No. 189 Th. 1908, yang diubah dengan peraturan No. 58 Th. 1940 tersebut tidak berdiri sendiri, tapi ada beberapa aturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh MENKEU dan Dirjen Piutang Negara (DJPLN), sehingga ada 11 (sebelas) sumber rujukan lelang yang muaranya berdasarkan pada pasal 200 (1) HIR;
5. Bahwa dalam pasal 200 (1) HIR jo pasal 215 Rbg, Mengatakan pelaksana penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri, dengan melalui perantaraan, kantor lelang, Jadi jelas pelaksana lelang menurut pasal 200 (1) HIR jo pasal 215 Rbg, bukan kantor lelang, tapi Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, lelang terhadap harta milik PELAWAN yang akan dilakukan oleh TERLAWAN II sebagai pemohon penjualan lelang dengan melalui perantara KPKNL Serang tidak sah dan harus dibatalkan;
6. Bahwa TERLAWAN II, akan menjual lelang harta milik PELAWAN melalui KPKNL Serang adalah tidak benar dan berlawanan dengan Undang-Undang, maka harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa lelang (atau penjualan dimuka umum atas barang milik PELAWAN, harus terlebih dahulu disita oleh Pengadilan Negeri Setempat sebelum adanya Putusan atau Penetapan, Pengadilan Negeri Setempat (vide pasal 200 (1) HIR jo 215 Rbg);
8. Bahwa pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh TERLAWAN II melalui TERLAWAN I atas harta milik PELAWAN tidak saja telah menyimpang *pelaksanaannya*, tapi juga telah menyimpang prosedur *pelaksanaannya*, karena sebelum dijual lelang oleh TERLAWAN II sendiri melalui KPKNL Serang tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas harta benda PELAWAN oleh Pengadilan yang menjadi syarat pokok pada lelang eksekusi;
9. Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Negeri Tangerang atau Pejabat Pengadilan Negeri lainnya yang datang kerumah PELAWAN untuk melakukan sita atas harta benda PELAWAN, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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, (vide pasal 200 (1) HIR/Rbg), hingga Gugatan Perlawanan Lelang Hak Tanggungan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Serang dimana Obyek sengketa aquo berada;

10. Bahwa oleh karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka PELAWAN selain pemohon dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar (*alleged opposant*);

11. Bahwa Ketika Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mensyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi perlu PELAWAN sampaikan apabila objek Lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat Perlawanan Hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang;

12. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pelelangan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan, dan sebelum adanya pelelangan prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan objek Lelang bermasalah yang dilelang KPKNL Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap Objek Lelang yang dijual oleh KPKNL tidak terdapat peletakkan sita (*beslag*) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (HIR/Rbg);

13. Bahwa Apabila terhadap Objek Lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan Objek Lelang kepada Pemenang Lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki Kewenangan Untuk Melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek lelang tersebut;

14. Bahwa Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah;

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Gugatan Perlawanan lelang ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 Januari 1986 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan *"penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal"*, Sehingga PELAWAN memohon agar Majelis Hakim Menyatakan Lelang yang akan dilaksanakan tanggal 21 Mei 2019 oleh TERLAWAN II melalui TERLAWAN I agar tidak dilaksanakan tanpa FIAT KETUA PENGADILAN;

16. Bahwa PELAWAN selaku PELAWAN yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berkenan Memutus dengan amarnya sebagai berikut:

Primair

1. Menyatakan Gugatan Perlawanan Lelang PELAWAN dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan Pelelangan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas Nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten adalah tidak Sah;
3. Menyatakan bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh TERLAWAN II melalui TERLAWAN I berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang petunjuk Pelaksanaan lelang Pasal 27 Huruf (c) adalah harus dibatalkan;
4. Menyatakan Gugatan Perlawanan Lelang PELAWAN adalah tepat dan beralasan;
5. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang jujur dan beritikad baik;
6. Menyatakan PELAWAN adalah pemilik yang Sah dari tanah beserta bangunan diatasnya, dengan bukti Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten;
7. Memerintahkan Kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk tidak melakukan Pelelangan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang –

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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

Banten, tanpa Fiat Ketua Pengadilan sepanjang mengenai 1 (satu) bidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;

8. Menghukum PARA TERLAWAN secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Subsidiar

Apabila Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pelawan hadir Kuasanya yaitu SUGANDA, Dkk, dari Kantor LPKSM YPK-SENOPATI, beralamat di Komplek KOREM Blok A No. 1-3 dan 6 RT. 003/004 Kel. Cilaku Kec. Curug, Kota Serang, Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 099/SK/CS/001/V/2019 tanggal 17 Mei 2019, Terlawan I tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah sedangkan Terlawan II hadir Kuasanya yaitu Ruske Maharsuani, Legal Officer PT. Bank Mandiri (Terbuka) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. BKJ.R03/LGL.3008/2019 tanggal 14 Juni 2019 dan Surat Tugas No. BKJ.R03/LGL.3009/2019 tanggal 14 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Slamet Widodo, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juli 2019, upaya perdamaian tersebut dinyatakan gagal atau tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali akan tetapi tidak pernah hadir maupun menunjuk wakil/kuasanya yang sah di persidangan maupun di dalam proses mediasi maka kepadanya tidak perlu dipanggil lagi dan Majelis Hakim menyatakan persidangan pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan secara *contradictoir*;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kewenangan Relatif (Relative Competency – Actor Sequitur Forum Rei) – Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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 PELAWAN mengajukan gugatan perlawanan terhadap lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) kepada Pengadilan Negeri Serang dengan pihak yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang sebagai TERLAWAN I dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai TERLAWAN II.

Bahwa pada posita gugatannya, PELAWAN tidak memberikan alasan dan dasar hukum yang jelas mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Serang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan tersebut.

Bahwa kewenangan suatu pengadilan negeri untuk memeriksa dan memutus suatu perkara gugatan diatur pada Pasal 118 HIR yang menyatakan sebagai berikut:

- Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat.
- Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal salah satu tergugat.
- Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal debitur pokok.
- Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal salah satu penggugat.
- Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat beradanya benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa.
- Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang telah dipilih dan ditentukan sebelumnya.

Bahwa antara PELAWAN dan TERLAWAN II telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016.

Bahwa antara PELAWAN dan TERLAWAN II telah sepakat memilih dan menentukan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016 Pasal 18 ayat (4) yang berbunyi:

"4. Mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan secara umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan."

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR dan berdasarkan pilihan PELAWAN dan TERLAWAN II, Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan tersebut sebab PELAWAN dan TERLAWAN II telah memilih dan menentukan bahwa Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan lah yang memiliki wewenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Bahwa oleh karenanya, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* dan berkenan untuk memberikan putusan sela terhadap eksepsi yang diajukan oleh TERLAWAN II.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh TERLAWAN II dalam bagian eksepsi tersebut di atas, TERLAWAN II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERLAWAN II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil PELAWAN dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERLAWAN II.
3. Bahwa TERLAWAN II tidak akan menanggapi dalil-dalil PELAWAN yang tidak berkaitan dengan objek perkara.
4. Bahwa PELAWAN merupakan debitur TERLAWAN II dan telah mendapat fasilitas kredit modal kerja dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, dan ditandatangani oleh para pihak yaitu oleh Tuan MANSUR selaku Debitur (*in casu* PELAWAN) dan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Kreditur (*in casu* TERLAWAN II), untuk jangka waktu 60 (enampuluh) bulan terhitung mulai tanggal penandatanganan perjanjian kredit sampai dengan tanggal 13 Januari 2021 dimana PELAWAN mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp.800.000.000,- (delapanratus juta rupiah) dari TERLAWAN II.
5. Bahwa sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016 tersebut, PELAWAN telah mengajukan permohonan mendapatkan fasilitas kredit modal kerja melalui surat tertanggal 18 Desember 2015.

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



6. Bahwa sebagai balasan terhadap surat PELAWAN tersebut, kepada PELAWAN telah diberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. 3.BR.SRG/022/2016 tanggal 12 Januari 2016.

7. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut pada angka 3 bagian Pokok Perkara, PELAWAN menyerahkan beberapa agunan untuk menjamin fasilitas kreditnya apabila suatu waktu PELAWAN tidak dapat menjalankan kewajibannya kepada TERLAWAN II yang terdiri dari *Non-Fixed Assets* (berupa piutang dagang dan persediaan) dan *Fixed Assets* (berupa tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya), dimana *Fixed Assets* terdiri dari:

7.1. Sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah sebesar 516 meter persegi dan luas bangunan sebesar 174,5 meter persegi, terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama MANSUR;

Atas tanah tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat 1 dengan Nilai Tanggungan sebesar Rp.900.000.000,- sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 06/2016 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Arjamalis Roswar, SH, PPAT di Kabupaten dan Kota Serang, dan berdasarkan APHT tersebut diterbitkanlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1141/2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang pada tanggal 25 Februari 2016.

8. Bahwa sejak semester pertama tahun 2017 PELAWAN mulai tidak bisa memenuhi kewajibannya dengan baik kepada TERLAWAN II dan puncaknya adalah jatuhnya kolektibilitas kredit PELAWAN ke kolektibilitas macet sejak 19 Februari 2018.

9. Bahwa sejak pertengahan tahun 2017 hingga diajukannya permohonan lelang kepada KPNKL Serang *in casu* TERLAWAN I, TERLAWAN II telah melakukan segala upaya penagihan secara intensif antara lain dengan mengunjungi PELAWAN guna mendapatkan kepastian pemenuhan kewajiban PELAWAN kepada TERLAWAN II, dengan penjelasan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



9.1	18 Agustus 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang.- TERLAWAN II menyampaikan kepada PELAWAN bahwa kredit PELAWAN berada pada kolektibilitas 2C dengan tanggal jatuh tempo 23 Agustus 2017.- PELAWAN menginformasikan bahwa ia masih mengusahakan penagihan piutang dimana diupayakan selambat-lambatnya tanggal 28 Agustus 2017 dapat melakukan pembayaran minimal 1 (satu) kali angsuran (namun PELAWAN wanprestasi).
9.2	8 September 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang.- TERLAWAN II menyampaikan kepada PELAWAN agar melakukan pembayaran di angka Rp.21.000.000,- agar kredit tetap berada di kolektibilitas 2C dan tidak turun lebih jauh lagi.- PELAWAN menginformasikan bahwa ia masih mengusahakan penagihan piutang dimana diupayakan selambat-lambatnya tanggal 13 September 2017 dapat melakukan pembayaran minimal 1 (satu) kali angsuran (namun PELAWAN wanprestasi).
9.3	14 September 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan pihak keluarga PELAWAN (H. Lili).- TERLAWAN II menyampaikan kepada pihak keluarga PELAWAN bahwa kredit PELAWAN telah berada pada kolektibilitas 3.- Pihak keluarga akan mengupayakan pembayaran sebesar Rp.1.400.000,- agar kolektibilitas kredit naik dari kolektibilitas 3 ke kolektibilitas 2C.



			<ul style="list-style-type: none">- PELAWAN akan mengupayakan pembayaran 1 (satu) kali angsuran pada 22 September 2017 agar kredit tetap berada di kolektibilitas 2C.- Bulan Oktober 2017 akan menyelesaikan kewajiban kredit PELAWAN (namun PELAWAN wanprestasi).
9.4	25 September 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan pihak keluarga PELAWAN (H. Lili). Terinformasi bahwa PELAWAN sedang berada di Bandung.- TERLAWAN II kembali menyampaikan kepada pihak keluarga PELAWAN bahwa kredit PELAWAN telah berada pada kolektibilitas 3.- Terdapat rencana pembayaran sebesar Rp.22.000.000,- yang akan dilaksanakan tanggal 27 September 2017.- Akhir bulan Oktober 2017 akan menyelesaikan kewajiban kredit PELAWAN (namun PELAWAN wanprestasi).
9.5	4 Oktober 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang namun gagal menemui PELAWAN karena PELAWAN sedang berada di Jakarta.- Sebagai gantinya TERLAWAN II berbicara dengan PELAWAN melalui sambungan telepon.- PELAWAN menyampaikan akan melakukan pembayaran sebesar Rp.20.000.000,- tanggal 6 Oktober 2017 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.6	24 Oktober 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang.- PELAWAN akan membayar sebesar Rp.23.400.000,- pada 27 Oktober 2017.- PELAWAN sedang menunggu

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			pembayaran piutang-piutangnya dan mengupayakan penjualan asset sehingga dapat menyelesaikan kewajibannya di bulan November (namun PELAWAN wanprestasi).
9.7	29 November 2017		<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang namun gagal menemui PELAWAN karena PELAWAN sedang berada di Bandung.- Sebagai gantinya TERLAWAN II berbicara dengan PELAWAN melalui sambungan telepon.- PELAWAN menyampaikan akan melakukan pembayaran sebesar Rp.22.300.000,- tanggal 30 November 2017 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.8	5 Desember 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang.- TERLAWAN II melakukan penempelan stiker ke aset PELAWAN yang dijadikan jaminan kredit.- PELAWAN menginformasikan bahwa ia masih mengupayakan penagihan piutang kepada pihak ketiga yang menggunakan modal usahanya.
9.9	15 Desember 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh). Terinformasi bahwa PELAWAN sedang keluar rumah karena suatu keperluan.- PELAWAN akan melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000,- tanggal 19 Desember 2017 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.10	19 Desember 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Dilakukan pertemuan dengan PELAWAN dan H. Lili (selaku rekan kerja PELAWAN) di kantor TERLAWAN II di Cilegon.- PELAWAN menginformasikan bahwa

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			<p>modal usahanya digunakan oleh rekan kerjanya yang sedang mengalami penurunan omzet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Rencana akan membayar 2 (dua) bulan kewajiban pada 27 Desember 2017 sebesar Rp.45.000.000,- agar kolektibilitas kredit bisa naik ke kolektibilitas 2C.- Rekan kerja PELAWAN berkomitmen untuk melakukan pembayaran kredit PELAWAN di bulan Januari 2018 agar kredit kembali berada di kolektibilitas 1 (lancar).- Rekan kerja PELAWAN berupaya melakukan penjualan aset dalam jangka waktu 6 bulan dan berkomitmen untuk menyelesaikan kredit PELAWAN.- TERLAWAN II menyampaikan apabila sampai dengan Desember 2017 tidak ada pembayaran yang masuk maka proses administrasi pra-lelang akan dilanjutkan.
9.11	27 Desember 2017	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang namun gagal menemui PELAWAN karena PELAWAN sedang berada di Bogor.- Sebagai gantinya TERLAWAN II berbicara dengan PELAWAN melalui sambungan telepon.- PELAWAN akan membayar sebesar Rp.45.000.000,- pada 29 Desember 2017 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.12	3 Januari 2018	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang.- PELAWAN masih mengupayakan penagihan piutang dari rekan kerjanya yang menggunakan modal usaha milik PELAWAN.
9.13	22 Januari 2018	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- PELAWAN masih mengupayakan

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			penagihan piutang dari rekan kerjanya yang menggunakan modal usaha milik PELAWAN.
9.14	8 Februari 2018	:	<ul style="list-style-type: none">- Bertemu dengan H. Lili.- TERLAWAN II menginformasikan perihal crash program dengan keringanan BDO untuk penyelesaian fasilitas kredit PELAWAN.
9.15	5 Maret 2018	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang namun belum dapat menemui PELAWAN.- TERLAWAN II bicara melalui sambungan telepon dengan H. Lili yang menyatakan bahwa akan ada dana talangan untuk penyelesaian kredit PELAWAN di tanggal 15 Maret 2018.
9.16	13 Maret 2018	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- TERLAWAN II bicara melalui sambungan telepon dengan PELAWAN yang menyatakan sedang berada di Jakarta.- PELAWAN menginformasikan masih menunggu kesiapan dana talangan untuk penyelesaian kredit PELAWAN di tanggal 16 Maret 2018.
9.17	26 Maret 2018	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- TERLAWAN II menyampaikan Surat Peringatan I.
9.18	10 Desember 2018	:	Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).
9.19	2 Januari 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- TERLAWAN II mengundang PELAWAN

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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 sambungan telepon untuk datang ke kantor TERLAWAN II pada 4 Januari 2019.
9.20	21 Januari 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- PELAWAN melalui sambungan telepon menyampaikan akan menyeter sebesar Rp.5.000.000,- pada tanggal 23 Januari 2019 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.21	11 Februari 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang namun rumah PELAWAN dalam keadaan kosong.- PELAWAN melalui sambungan telepon menyampaikan akan menyeter sebesar Rp.5.000.000,- pada tanggal 13 Februari 2019 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.22	4 Maret 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- PELAWAN melalui sambungan telepon menyampaikan akan menyeter sebesar Rp.20.000.000,- pada tanggal 6 Maret 2019 (namun PELAWAN wanprestasi).
9.23	12 Maret 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- Sedang mengupayakan mencari dana talangan untuk menyelesaikan kewajiban kredit.
9.24	25 April 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Dilakukan pertemuan dengan PELAWAN di kantor TERLAWAN II di Cilegon.- TERLAWAN II menjelaskan perihal lelang dan cara penangguhannya. Untuk membatalkan lelang PELAWAN harus melakukan pembayaran 50% dari baki debet.- PELAWAN menginformasikan bahwa

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



			sedang mengupayakan penjualan aset non agunan; dana akan siap selambat-lambatnya tanggal 15 Mei 2019 sebesar Rp.250.000.000,- dan akan digunakan untuk menanggukhan proses lelang (namun PELAWAN wanprestasi).
9.25	7 Mei 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang namun rumah PELAWAN dalam keadaan kosong.- PELAWAN melalui sambungan telepon menyampaikan masih mengupayakan dana talangan untuk menanggukhan lelang (namun PELAWAN wanprestasi).
9.26	20 Mei 2019	:	<ul style="list-style-type: none">- Kunjungan ke tempat tinggal PELAWAN di Serang dan bertemu dengan istri PELAWAN (Ibu Juhaeroh).- TERLAWAN II menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada istri PELAWAN.

10. Bahwa PELAWAN gagal memenuhi kewajibannya sehingga TERLAWAN II mengirimkan peringatan tertulis melalui surat nomor RTR.RCR/SMCR.JKT1/14916/2018 tanggal 19 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I (Pertama), dimana PELAWAN diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN II sebesar Rp.155.864.127,40 paling lambat tanggal 29 Maret 2018.

11. Bahwa setelahnya PELAWAN masih belum dapat memenuhi kewajibannya sehingga TERLAWAN II kembali mengirimkan peringatan tertulis melalui surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1/36083/2018 tanggal 12 Juli 2018 perihal Surat Peringatan II (Kedua), dimana PELAWAN diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN II sebesar Rp.669.091.318,96 paling lambat tanggal 24 Juli 2018.

12. Bahwa setelahnya, PELAWAN tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga TERLAWAN II kembali mengirimkan peringatan tertulis melalui surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1.43677/2018 tanggal 20 Agustus 2018 perihal Surat Peringatan III (Ketiga), dimana kepada PELAWAN diminta untuk dapat melakukan pembayaran total tunggakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban fasilitas kredit sebesar Rp.636.374.633,72 paling lambat 14 (empatbelas) hari kalender sejak tanggal surat.

13. Bahwa PELAWAN tetap tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran total tunggakan kewajiban atas fasilitas kredit yang diterimanya sehingga TERLAWAN II mengeluarkan surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1.56757/2018 tanggal 17 Oktober 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default) yang menyatakan bahwa PELAWAN telah lalai/wanprestasi (default) sehingga fasilitas kredit PELAWAN dinyatakan jatuh tempo seketika dan kepada PELAWAN diwajibkan untuk membayar/melunasi seluruh kewajiban yang timbul dari fasilitas kredit secara sekaligus dan seketika selambat-lambatnya 14 (empatbelas) hari sejak tanggal surat.

14. Bahwa hingga tanggal 20 Agustus 2019, PELAWAN memiliki total kewajiban sebesar Rp.725.687.325,84 kepada TERLAWAN II dengan perincian sebagai berikut:

22.1. Hutang Pokok : Rp.478.600.000,00

22.2. Bunga : Rp.168.465.534,31

22.3. Denda : Rp.74.121.791,53

22.4. Biaya Lain-lain : Rp.4.500.000,00

15. Bahwa PELAWAN dalam posisinya angka VI, mendalilkan bahwa perintah lelang yang dikeluarkan oleh TERLAWAN II adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan dari PELAWAN dan dilakukan dengan melalui perantara KPKNL *in casu* TERLAWAN I sehingga harus dinyatakan batal demi hukum, adalah tidak tepat.

16. Bahwa TERLAWAN II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang telah dengan jelas mengatur sebagai berikut:

"Pasal 6:

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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)



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

“Pasal 20: (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: (a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau...”

Hal ini berarti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun termasuk didalamnya tanpa memerlukan suatu penetapan pengadilan.

17. Bahwa perintah lelang yang dikeluarkan oleh TERLAWAN II terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, dengan luas tanah sebesar 516 meter persegi dan luas bangunan sebesar 174,5 meter persegi, terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama MANSUR; yang atas tanah tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat 1 dengan Nilai Tanggungan sebesar Rp.900.000.000,- sebagaimana dinyatakan dalam APHT Nomor 06/2016 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Arjamalis Roswar, SH, PPAT di Kabupaten dan Kota Serang, dan berdasarkan APHT tersebut diterbitkanlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1141/2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang pada tanggal 25 Februari 2016, adalah telah sesuai dengan janji yang disebutkan dalam APHT Nomor 06/2016 tanggal 14 Januari 2016 yang dilekatkan pada SHT mana yang disebutkan bahwa:

“Pasal 2:



Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;...”*

Bahwa janji demikian adalah sesuai dengan ketentuan dalam UUHT yaitu sebagai berikut:

Pasal 11:

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- (e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;...”*

18. Bahwa perlu dipahami bahwa lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tidaklah berkaitan dengan titel eksekutorial sehingga tidak bertentangan dengan hukum acara perdata cq. Pasal 224 HIR/258 Rbg. Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dilaksanakan berdasarkan UUHT jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).

19. Bahwa PELAWAN dalam positanya angka IV poin 12 yang mendasarkan dalilnya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT harus dibatalkan dalam hal terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi pada Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah tidak tepat. Perlu diketahui bahwa Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan berlakunya Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tetap dapat dijalankan sekalipun terdapat gugatan atas rencana lelang tersebut dari debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 30 huruf c PMK 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 30

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- c. *terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang."*

Gugatan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Saudara MANSUR *in casu* debitor dari TERLAWAN II sekaligus pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah sebesar 516 meter persegi dan luas bangunan sebesar 174,5 meter persegi, terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang.

Hal ini berarti dalil posita yang diajukan oleh PELAWAN bahwa lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT atas tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng tercatat dan tertulis atas nama MANSUR, harus dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum, adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

20. Bahwa telah terjadi kerancuan pemikiran/inkonsistensi PELAWAN dalam positanya dimana PELAWAN senantiasa mendalilkan bahwa lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERLAWAN II harus tunduk pada ketentuan HIR/Rbg, namun disisi lain PELAWAN menuntut pembatalan pelaksanaan lelang karena berpendapat bahwa lelang eksekusi

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



berdasarkan Pasal 6 UUHT harus dibatalkan dalam hal terdapat gugatan atas rencana lelang tersebut dari debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.

21. Bahwa TERLAWAN II kemudian memulai proses pelaksanaan lelang atas tanah beserta bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah sebesar 516 meter persegi dan luas bangunan sebesar 174,5 meter persegi, terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama MANSUR, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

(1) Mengajukan surat permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam hal ini KPKNL Serang *in casu* TERLAWAN I dengan urutan sebagai berikut:

- TERLAWAN II mengajukan kepada TERLAWAN I Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07702/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT.
- TERLAWAN II mengirimkan kepada TERLAWAN I Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07703/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Pernyataan Harga Limit Lelang.
- TERLAWAN II mengirimkan kepada TERLAWAN I Surat Pernyataan No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07704/2019 tanggal 11 Februari 2019 tanggal 9 Agustus 2018.
- TERLAWAN II mengirimkan kepada TERLAWAN I Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07705/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Penunjukan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- TERLAWAN II mengirimkan kepada TERLAWAN I Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07706/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Rekening Penampungan Hasil Lelang Debitur Wilayah Serang.

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TERLAWAN II menerbitkan Surat Keterangan Hutang No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07711/2019 tanggal 11 Februari 2019.
- TERLAWAN II menerima surat dari TERLAWAN I nomor S-617/WKN.06/KNL.01/2019 tanggal 15 April 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- TERLAWAN II kembali menginformasikan kepada PELAWAN melalui surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1.27272/2019 tanggal 8 Mei 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, dimana lelang akan dilakukan pada 21 Mei 2019 dengan tata cara penawaran closed bidding melalui domain www.lelang.go.id.

(2) Tidak memerlukan *fiat executie* karena lelang dilaksanakan atas dasar ketentuan hukum yang terdapat dalam UUHT, dimana pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

(3) Lelang dilaksanakan pada 21 Mei 2019 melalui internet dengan hasil Tidak Ada Peminat (TAP).

22. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 2626 K/Pdt/2014 dalam dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa "*Judex Facti/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan alasan ... Terlawan berdasarkan bukti-bukti surat sebanyak 28 (duapuluh delapan) lembar surat telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa Para Pelawan telah tidak membayar kembali secara lunas fasilitas kredit yang diterimanya dari Terlawan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, sebagai pemegang Sertifikat Hak Tanggungan, Terlawan berhak menjual objek Hak Tanggungan guna menutup kewajiban Para Pelawan, karena itu putusan Judex Facti telah tepat dan benar sehingga layak untuk dikuatkan.*"

23. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka telah jelas bahwa TERLAWAN II dalam melakukan prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya tidak dapat dibatalkan, maka dalil-dalil PELAWAN dalam positanya yang menyatakan lelang diduga dilakukan secara tidak sah dan karenanya batal demi hukum adalah mengada-ada dan tidak

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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)



berdasar hukum, hingga patutlah bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak permohonan PELAWAN dan menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama MANSUR, adalah sesuai dengan ketentuan hukum dan karenanya wajib diberikan perlindungan hukum.

24. Bahwa PELAWAN dalam positanya angka VI poin 4 seolah-olah menyatakan bahwa TERLAWAN II menganggap tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama MANSUR sebagai milik TERLAWAN II adalah suatu hal yang tidak relevan dengan *perkara a quo*. Tidak pernah TERLAWAN II menyatakan dengan cara apapun bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan TB. Nabei Kampung Ciruas Kecil RT.04 RW.02, Desa Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 601/Ranjeng, yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama MANSUR, sebagai milik TERLAWAN II.

TERLAWAN II semata-mata menjalankan haknya selaku Penerima Hak Tanggungan sebagaimana diamanahkan oleh UUHT, dimana Hak Tanggungan tersebut lahir sebagai *accessoir* dari Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016 antara PELAWAN dan TERLAWAN II.

25. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016 antara PELAWAN dan TERLAWAN II tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga Perjanjian

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut mengikat dan wajib dipatuhi oleh kedua belah pihak yaitu PELAWAN dan TERLAWAN II; termasuk pula didalamnya dimana PELAWAN dan TERLAWAN II wajib mematuhi ketentuan terkait wanprestasi dan akibatnya terhadap jaminan kredit.

26. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dalil-dalil PELAWAN dalam positanya yang menyatakan pada intinya bahwa proses lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN II tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bahwa TERLAWAN II merupakan kreditur yang tidak baik adalah suatu pernyataan yang konyol dan mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan oleh karenanya patut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

27. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh TERLAWAN II harus dianggap ditolak karena mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

28. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka TERLAWAN II menolak seluruh dalil gugatan dan petitum yang diajukan oleh PELAWAN.

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN.Srg tanggal 19 Mei 2019 agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh TERLAWAN II.
- Menyatakan gugatan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.
- Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan II tersebut, Pelawan melalui Kuasanya telah menyampaikan replik pada persidangan tanggal 3 September 2019 dan atas replik Pelawan tersebut, Terlawan II juga telah menyampaikan duplik pada persidangan tanggal 10 September 2019;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II dalam jawabannya tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Serang atas perkara ini, Majelis Hakim telah membacakan **Putusan Sela** terhadap eksepsi Terlawan II tersebut pada persidangan tanggal 17 September 2019 yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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)



MENGADILI:

- Menolak Eksepsi Terlawan II;
- Menunda biaya perkara bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa 2 (dua) surat yang telah diberi meterai cukup dan diberi tanda sebagai berikut:

1. Bukti P-1 tentang Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit No MNR.RCR/SMCR.JKT127272/2019 tanggal 8 Mei 2019 dari Terlawan II (**keterangan: fotocopy sama dengan asli**);
2. Bukti P-2 tentang (SHM) Sertifikat Hak Milik No. 601 atas nama pemilik MANSUR (**keterangan: fotocopy dari fotocopy**);

Menimbang, bahwa Pelawan di dalam persidangan tidak mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa 23 (dua puluh tiga) surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan diberi tanda sebagai berikut:

1. Bukti TII-1 tentang Cetakan Rekaman Percakapan melalui telepon antara Sdr. Mansur (*in casu* PELAWAN) dan Sdr. Hendri Siswanto (*in casu* pegawai TERLAWAN II) tanggal 28 Agustus 2019 (**keterangan: print-out komputer**);
2. Bukti TII-2 tentang Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tanggal 14 Januari 2016 (**keterangan: fotocopy sama dengan asli**);
3. Bukti TII-3 tentang Surat permohonan mendapatkan fasilitas kredit modal kerja tanggal 18 Desember 2015 (**keterangan: fotocopy dari fotocopy**);
4. Bukti TII-4 tentang Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. 3.BR.SRG/022/2016 tanggal 12 Januari 2016 (**keterangan: copy sama dengan asli**);
5. Bukti TII-5 tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601/Ranjeng yang diterbitkan tanggal 11 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tercatat dan tertulis atas nama Mansur (**keterangan: copy dari asli**);
6. Bukti TII-6 tentang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1141/2016 tanggal 25 Februari 2016 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 06/2016 tanggal 14 Januari 2016 (**keterangan: fotocopy dari asli**);



7. Bukti TII-7 tentang System Dokumen yang menunjukkan jatuhnya kolektibilitas kredit PELAWAN ke kolektibilitas macet sejak 19 Februari 2018 (**keterangan: fotocopy dari print-out komputer**);

8. Bukti TII-8.1 s/d TII-8.26 tentang Laporan kunjungan Terlawan II kepada Pelawan sejak tanggal 18 Agustus 2017 s/d tanggal 20 Mei 2019 (**keterangan: copy sama dengan asli**);

9. Bukti TII-9 tentang Surat nomor RTR.RCR/SMCR.JKT1/14916/2018 tanggal 19 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I (Pertama) (**keterangan: copy dari fotocopy**);

10. Bukti TII-10 tentang Surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1/36083/2018 tanggal 12 Juli 2018 perihal Surat Peringatan II (Kedua) (**keterangan: copy dari fotocopy**);

11. Bukti TII-11 tentang Surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1/43677/2018 tanggal 20 Agustus 2018 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) (**keterangan: copy dari fotocopy**);

12. Bukti TII-12 tentang Surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1.56757/2018 tanggal 17 Oktober 2018 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default) (**keterangan: copy dari fotocopy**);

13. Bukti TII-13 tentang system Kewajiban PELAWAN kepada TERLAWAN II per 20 Agustus 2019 (**keterangan: copy dari fotocopy**);

14. Bukti TII-14 tentang Cetakan dari internet Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**keterangan: print-out komputer**);

15. Bukti TII-15 tentang Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07702/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT (**keterangan: copy dari fotocopy**);

16. Bukti TII-16 tentang Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07703/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Pernyataan Harga Limit Lelang (**keterangan: copy dari fotocopy**);

17. Bukti TII-17 tentang Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07704/2019 tanggal 11 Februari 2019 (**keterangan: copy dari fotocopy**);

18. Bukti TII-18 tentang Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07705/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Penunjukan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (**keterangan: copy dari fotocopy**);



19. Bukti TII-19 tentang Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07706/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Rekening Penampungan Hasil Lelang Debitur Wilayah Serang (**keterangan: copy dari fotocopy**);
20. Bukti TII-20 tentang Surat Keterangan Hutang No. MNR.RCR/SMCR.JKT1.07711/2019 tanggal 11 Februari 2019 (**keterangan: copy dari fotocopy**);
21. Bukti TII-21 tentang KPKNL Serang (*in casu* TERLAWAN I) nomor S-617/WKN.06/KNL.01/2019 tanggal 15 April 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang (**keterangan: copy dari fotocopy**);
22. Bukti TII-22 tentang Surat nomor MNR.RCR/SMCR.JKT1.27272/2019 tanggal 8 Mei 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara (**keterangan: copy dari fotocopy**);
23. Bukti TII-23 tentang Cetakan dari internet Putusan Mahkamah Agung No. 2626 K/Pdt/2014 (**keterangan: print-out komputer**);

Menimbang, bahwa Terlawan II di dalam persidangan tidak mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian dalam perkara ini telah selesai dilaksanakan, maka Pelawan dan Terlawan II melalui Kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 1 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang menjadi isi dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan pada pokoknya adalah mengenai:

- Pelelangan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang-Banten yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan I

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum dan prosedur yang berlaku, oleh karenanya proses pelelangan tersebut adalah tidak sah secara hukum;

- Oleh karena Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas Nama MANSUR bertentangan dengan hukum dan prosedur yang berlaku, maka Pelawan memohon kepada Pengadilan Negeri untuk membatalkan proses pelelangan tersebut;
- Oleh karena Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas Nama MANSUR bertentangan dengan hukum dan prosedur yang berlaku, maka Pelawan memohon kepada Pengadilan Negeri agar memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk tidak melakukan proses lelang;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Pelawan tersebut, Terlawan II telah membantahnya di dalam jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Pelawan (debitur) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Terlawan II (kreditur/Bank) atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tertanggal 14 Januari 2016;
- Jumlah utang yang dilalaikan oleh Pelawan (debitur) untuk dilunasi pembayarannya kepada Terlawan II (kreditur/Bank) adalah sebesar Rp725.687.325,84 (tujuh ratus dua puluh lima juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah koma delapan puluh empat sen);
- Sebagaimana dengan hak yang dimiliki oleh Terlawan II selaku kreditur serta proses dan prosedur yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang Umum serta isi dari Perjanjian Kredit Modal Kerja itu sendiri, Terlawan II sebagai pemegang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama, telah melaksanakan haknya dalam melakukan *parate eksekusi* (lelang) atas jaminan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601, Seluas 516 M2 atas nama MANSUR yang terletak di Kampung Ciruas Kecil, RT/RW. 004/002, Kelurahan Ranjeng, Kecamatan Ciruas, Kabupaten Serang – Banten sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara/pokok sengketa diantara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, maka setelah Majelis Hakim membaca, meneliti serta mencermati surat kuasa dan surat tugas serta surat gugatan Pelawan dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan hal-hal formil yaitu mengenai *legal*

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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)



standing Pelawan dalam hal ini adalah gugatan organisasi perlindungan konsumen tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa kuasa/wakil dari Pelawan di dalam surat kuasa, surat tugas maupun surat gugatannya telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pelawan yang diwakilkan oleh **Yayasan Perlindungan Konsumen Senopati (YPK Senopati)** memiliki hak gugat organisasi (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan perlawanan eksekusi hak tanggungan secara individual/perorangan berdasarkan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan mendalilkan bahwa adanya dugaan pelanggaran dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan I terhadap aset tetap/tanah milik Pelawan merupakan hal-hal yang tunduk kepada area/yurisdiksi hukum perlindungan konsumen sehingga dipandang perlu untuk dilindungi dengan upaya hak gugat organisasi perlindungan konsumen / (gugatan *legal standing*) melalui Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat ("LPKSM");

Menimbang, bahwa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang telah diatur lebih lanjut di dalam SK KMA Nomor KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas, Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum mengakui tentang adanya praktik-praktik gugatan untuk kepentingan umum yang mana salah satunya adalah praktik gugatan organisasi kemasyarakatan (dalam hal ini **LPKSM**) yang memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan **demi kepentingan masyarakat umum** tanpa dibutuhkannya suatu surat kuasa khusus dari masyarakat yang menjadi korban atas konsumsi produk barang/jasa yang diproduksi oleh suatu pelaku usaha tertentu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat organisasi kemasyarakatan / LSM dapat mengajukan gugatan untuk kepentingan masyarakat umum antara lain dalam perkara lingkungan hidup dan perlindungan konsumen. Organisasi kemasyarakatan / LSM yang mengajukan **gugatan untuk kepentingan masyarakat umum** harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang yang bersangkutan;

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Menimbang, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menilai suatu gugatan adalah termasuk ke dalam gugatan hak organisasi kemasyarakatan / (gugatan *legal standing*) terdapat 2 (dua) hal yang menjadi unsur-unsur yang bersifat kumulatif dimana haruslah terpenuhi kedua-duanya, yakni:

- 1. Gugatan tersebut ditujukan demi kepentingan masyarakat umum;**
dan
- 2. Organisasi tersebut harus memenuhi persyaratan LPKSM sebagaimana ditentukan dalam undang-undang;**

Menimbang, bahwa undang-undang telah mengatur persyaratan suatu organisasi dapat dikatakan sebagai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (**LPKSM**) adalah sebagai berikut:

- Berbentuk badan hukum atau yayasan;
- Anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
- Untuk dapat pengakuan sebagai LPKSM, harus dipenuhi syarat terdaftar pada pemerintah kabupaten/kota dan bergerak dalam bidang perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar LPKSM;

Menimbang, bahwa ternyata selama rangkaian persidangan perkara ini berlangsung hingga selesai, kuasa/wakil dari Pelawan tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun saksi yang menguatkan dalilnya bahwa Pelawan adalah organisasi yang termasuk kedalam LPKSM yang memiliki hak gugat organisasi (gugatan *legal standing*). Bahwa hal ini terbukti dari daftar bukti surat yang diajukan Pelawan di dalam persidangan tanggal 17 September 2019, Pelawan hanya mengajukan 2 (dua) bukti surat yakni Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit No MNR.RCR/SMCR.JKT127272/2019 tanggal 8 Mei 2019 dari Terlawan II dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 601 atas nama pemilik MANSUR;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena selama persidangan berlangsung Majelis Hakim tidak pernah menemukan bukti-bukti surat yang menunjukkan YPK Senopati adalah organisasi LPKSM yang memiliki hak gugat organisasi/*legal standing* sebagaimana dipersyaratkan oleh undang-undang, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk berkesimpulan bahwa organisasi YPK Senopati tidak memiliki hak gugat organisasi / *legal standing* dalam konteks perkara *aquo*;

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa, surat tugas serta surat gugatan perlawanan lelang hak tanggungan yang diajukan oleh YPK Senopati tanggal 17 Mei 2019, secara terang terlihat bahwa kepentingan subjek yang diwakilkan oleh YPK Senopati adalah kepentingan seorang pribadi/individu bernama MANSUR yang merasa keberatan atas lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan I atas dasar keadaan wanprestasi/ingkar janji debiturnya pada pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.CLG/0002/KMK/2016 tertanggal 14 Januari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan kenyataan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan organisasi perlindungan konsumen (gugatan *legal standing*) karena di dalam uraian gugatan *aquo*, tidak mencerminkan sama sekali adanya nilai-nilai advokasi atau perlindungan terhadap kepentingan masyarakat luas/masyarakat umum, sebaliknya gugatan *aquo* hanya memuat uraian pembelaan pribadi dari seorang debitur yang merasa bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Terlawan II dan Terlawan I atas tanah miliknya tidak sesuai prosedur lelang, maka oleh karenanya beralasan bagi Majelis Hakim untuk berkesimpulan bahwa surat gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara *aquo* tidak memenuhi unsur **gugatan ditujukan demi kepentingan masyarakat umum**;

Menimbang, bahwa pada tahun 2018, Mahkamah Agung RI telah menerbitkan himpunan yurisprudensi tetap MA-RI 2018 dimana salah satu daftar yurisprudensi yang terdapat dalam himpunan yurisprudensi tetap MA-RI tersebut memuat kaidah hukum tentang perlindungan konsumen;

Menimbang, bahwa yurisprudensi tetap MA-RI dengan kode nomor 1/Yur/Perkons/2018 dimana sumber putusannya adalah nomor 27 K/Pdt.Sus/2013 memuat kaidah hukum perlindungan konsumen sebagai berikut:

"Sengketa yang timbul dari perjanjian pembiayaan dan kredit baik dengan hak tanggungan maupun fidusia tidak tunduk pada UU Perlindungan Konsumen";

Menimbang, bahwa oleh karena pada kenyataannya, dasar gugatan yang diperkarakan oleh Pelawan adalah bersumber dari *hubungan hukum perjanjian pembiayaan dan kredit dengan jaminan hak tanggungan* antara Pelawan sebagai debitur dan Terlawan II sebagai kreditur/bank, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa substansi perkara *aquo* sebagaimana yang diajukan oleh Pelawan di dalam surat gugatan perlawanannya **tidak tunduk** ke

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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

dalam ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh YPK Senopati sebagai wakil dari Pelawan tersebut adalah cacat dari segi hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyimpulkan bahwa surat gugatan Pelawan tanggal 17 Mei 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 17 Mei 2019 adalah cacat hukum dan tidak sah secara formal oleh karena kuasa/wakil dari Pelawan ternyata tidak memenuhi syarat-syarat hukum dalam mengajukan gugatan organisasi perlindungan konsumen (*legal standing*) demi kepentingan masyarakat umum;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan tentang keabsahan suatu lelang eksekusi hak tanggungan yang bersumber dari peristiwa wanprestasi utang-piutang / pembiayaan kredit perbankan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa masalah tersebut tidaklah tunduk kepada hukum perlindungan konsumen melainkan tunduk kepada hukum perdata/perikatan, hukum perbankan dan hukum jaminan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Pelawan tersebut adalah cacat secara formil, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Pelawan dalam perkara ini adalah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan lebih lanjut hal-hal yang menjadi pokok persengketaan diantara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan tidak dapat diterima, maka para Pelawan haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Memperhatikan, Buku Ke-III tentang Hukum Perikatan dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang LPKSM, Yurisprudensi Tetap MA-RI serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/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

1. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp761.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019, oleh kami Santhos Wachjoe Prijambodo, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dasriwati, S.H. dan Wisnu Rahadi, SH., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg tanggal 17 Mei 2019, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 22 Oktober 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Fitri Ictiyanto, S.H., M.H. selaku Panitera Pengganti, kuasa Pelawan, kuasa Terlawan II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Terlawan I.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dasriwati, S.H.

Santhos Wachjoe Prijambodo, S.H., M.H.

Wisnu Rahadi, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Fitri Ictiyanto, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 6.000,00
2. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
3. PNBP P	Rp 10.000,00
4. PNBP T-I	Rp 10.000,00
5. PNBP T-II	Rp 10.000,00
6. Panggilan	Rp610.000,00

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 53/Pdt.Plw/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Biaya Proses	Rp 75.000,00
8. Redaksi	Rp 10.000,00
9. Pemeriksaan setempat	Rp.....
10. Sita	<u>Rp</u>
Jumlah	Rp761.000,00
(tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah)	

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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)