



**P U T U S A N**

Nomor : 43/Pdt.G/2017/PN.Plp

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. BAHARUDDIN.L** : Umur 53 Tahun/Sidrap,31 Desember 1964 Jenis kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Andi Tenriadjeng RT/RW. 001/002 Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, Selanjutnya disebut sebagai : ----- PENGGUGAT;

**M E L A W A N :**

1. **JUSNAENI** : Bertempat tinggal di Perumahan Graha Galaxy No.2 RT.001, RW.002, Kelurahan Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, yang dalam hal ini disebut sebagai : ----- Tergugat. I;
2. **YAZDI ANUGRAH** : Kepala Perwakilan Makassar PT.PNM VENTURA SYARIAH, Bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. H.Rahman Basalamah (d/h. Racing Centre) Blok A No. 14 Makassar, yang dalam hal ini disebut sebagai : ----- Tergugat. II ;
3. **MARKUS LANTENG** : Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Palopo, Bertempat tinggal atau berkedudukan/berkantor di Jalan Andi Kambo, No.55 Palopo, yang dalam hal ini disebut sebagai: - ----- Tergugat. III;
4. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Palopo** : Bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Kota Palopo, yang dalam hal ini disebut sebagai : ----- Tergugat. IV;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 18 Oktober 2017 Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Plp, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 19 Oktober 2017, Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Plp tentang penetapan hari persidangan terhadap perkara tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Telah mendengar dan memperhatikan keterangan saksi-saksi dan alat bukti lainnya yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2017 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 18 Oktober 2017 di bawah register Nomor : 43/PDT.G/2017/PN.Plp telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Jaminan Aset yang telah terjual Via Lelang pada Tanggal 13 September 2017 (Tiga Belas September Dua Ribu Tujuh Belas) Jam 14.00 Wita, berupa : Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel.
2. Bahwa TERGUGAT II Sdr. Sdr. Yazdi Anugrah Kepala Perwakilan Makassar PT. PNM VENTURA SYARIAH beralamat Jl. Prof. Dr. H. Rahman Basalamah (d/h. Jl. Racing Centre) Blok A No. 14 Makassar 90221 Telp. 0411-447466 Fax. 0411-448407. Website: <http://www.pnmventurasyariah.co.id>. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
3. Bahwa TERGUGAT III adalah Lembaga Negara yang melakukan Pelelangan Tanggal 13 September 2017 Jam 13.00 Wita, Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel. Dan telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 279/74/2017 tanggal 20 September 2017.

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Plp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Pihak TERGUGAT I adalah pihak yang dimenangkan atas Pelelangan yang dilakukan oleh Pihak TERGUGAT III terhadap Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel. Sebagaimana Risalah Lelang No. 279/74/2017, Tgl. 13 September 2017, Dengan harga Rp. 192.777.483,-(Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Tiga Rupiah).
5. Bahwa Tergugat II (PT. PNM VENTURA SYARIAH PERWAKILAN MAKASSAR) memberikan Pinjaman Kredit kepada Penggugat dengan system pengembalian secara berangsur setiap bulannya.
6. Bahwa pada awalnya pembayaran angsuran Penggugat atas pinjaman tersebut tertib dan lancar. Oleh karena, ekonomi Indonesia lesu sehingga berdampak pada lemahnya daya beli masyarakat dan persaingan usaha yang sangat kompetitif, sehingga usaha penggugat mengalami kemacetan. Akhirnya, penggugat di mata perbankan dianggap Wanprestasi.
7. Bahwa seharusnya Tergugat II dalam menghadapi kredit macet sebagaimana yang dihadapi Penggugat seharusnya memberikan keringanan terhadap debitur dengan melakukan langkah-langkah Rekstrukturisasi Kredit Penggugat yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya sebagai debitur dengan langkah-langkah:
  - a. Penurunan suku bunga kredit
  - b. Perpanjangan jangka waktu kredit
  - c. Pengurangan tunggakan kredit
  - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
  - e. Penambahan fasilitas kredit
  - f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Atau mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (BI) Nomor 23/12/BPPP Tanggal 28 Februari 1991 Tentang Penyelamatan Kredit Nasabah yang Wanprestasi dengan cara:

- a. Rescheduling (Penjadwalan Kembali), berbentuk:
  - Memperpanjang jangka waktu kredit.
  - Memperpanjang jangka waktu angsuran.
  - Menurunkan jumlah untuk setiap angsuran.
- b. Reconditioning (Persyaratan Kembali), dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati dalam perjanjian kredit perubahan kondisi yang dimaksud:
  - Kapitalisasi bunga
  - Penundaan Pembayaran Bunga

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Ptp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penurunan Suku Bunga
- Pembebanan Bunga
- Pengkonversian kredit.
- Jaminan Kredit.

c. Rerstrukturung (Mengubah komposisi pembiayaan). Hal ini dapat dilakukan dengan cara:

- Penurunan Suku bunga kredit.
- Pengurangan tunggakan bunga kredit.
- Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- Perpanjangan waktu kredit.
- Penambahan fasilitas kredit.

Bahkan dalam Pasal 8 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 atas perubahan UU No. 7 Tahun 1992, Bank dalam memberikan kredit wajib memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang kuat atau mendalam yang dikenal dengan istilah: **"The Five of Credit"** atau **"The 5C"**. Yakni:

1. *Character* (Kepribadian) atau penilaian atas karakter atau watak dari calon debitur.
2. *Capacity* (Kemampuan). Yakni, prediksi tentang kemampuan bisnis dan kinerja bisnis untuk melunasi utangnya.
3. *Capital* (Modal). Yaitu, penilaian kemampuan keuangan debitur.
4. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Yakni, analisa terhadap kondisi perekonomian debitur secara mikro ataupun makro.
5. *Colleteral* (Agunan). Yaitu harta kekayaan debitur.

Bukan justru sebaliknya, menyusahkan dan mempersulit debitur dalam melakukan pembayaran dengan memberikan suku bunga dan denda yang lebih tinggi disaat Penggugat dalam menghadapi keadaan perekonomian lesu dan memprihatinkan serta berdampak pada rendahnya daya beli masyarakat.

8. Bahwa menurut perhitungan secara sepihak Tergugat II (PT. PNM VENTURA SYARIAH PERWAKILAN MAKASSAR): Hutang, Bunga Denda, dll yang harus dibayar oleh penggugat/debitur yang harus dibayar atau dikembalikan atas perjanjian kredit tersebut kepada pihak PT. PNM VENTURA SYARIAH PERWAKILAN MAKASSAR sangat besar diluar kemampuan pembayaran penggugat.
9. Bahwa atas dasar jumlah Hutang Penggugat tersebut di atas Tergugat II melakukan permohonan penjualan Lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Palopo terhadap tanah HGB No. 00036 milik Penggugat tanpa sepengetahuan, tanpa pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu oleh Penggugat yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap objek tanah atas Hak Tanggungan tersebut.



10. Bahwa sebelum Tergugat II melakukan eksekusi Penjualan Lelang di muka umum untuk pembayaran sejumlah uang, terhadap Penggugat selaku debitur seharusnya melalui proses atau tahapan yang mendahului yang perlu dilakukan antara lain sebagai berikut:
- a. Tahap Peringatan (*Aanmaning*), adalah tahap peringatan atau teguran yang merupakan proses awal adanya eksekusi yang dilakukan setelah lewat tenggang waktu perjanjian.
  - b. Tahap Sita Eksekusi (*Executorial Beslaag*), adalah merupakan tahap lanjutan dalam proses eksekusi dilakukan apabila debitur atas tergugat tidak mengindahkan atau memperhatikan peringatan tersebut dan dikeluarkan Surat Perintah Sita Eksekusi, kemudian disusul Surat Perintah Penjualan Lelang.
11. Bahwa hal tersebut di atas tidak pernah dilakukan tahapan-tahapan proses eksekusi penjualan lelang oleh Tergugat II dan Tergugat III, melainkan langsung mengajukan penjualan di muka umum tanpa pemberitahuan dan peringatan kepada Penggugat dengan perantara KPKNL yang sangat merugikan penggugat yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap objek tanah hak tanggungan tersebut.
12. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara KPKNL Kota Palopo terhadap tanah, adalah merupakan suatu tindakan melawan hukum yang bertentangan dengan aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu atau peringatan oleh Penggugat yang jelas-jelas berhak dan mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat III untuk dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Apalagi tidak ada izin atau persetujuan tertulis dari Penggugat, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 18 Angka 2 yang menyebutkan:
- “Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskannya oleh Pemegangnya didahulukan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan”***
13. Bahwa Apalagi tindakan Tergugat II yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara KPKNL Kota Palopo adalah merupakan suatu





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan perbuatan melawan hukum yang sangat bertentangan dengan aturan hukum acara perdata yang berlaku, oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut tanpa seizin dari Ketua Pengadilan Negeri Kota Palopo terlebih dahulu sehingga sangat berdasar dan beralasan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat III untuk dibatalkan. Hal ini sesuai dengan ayat 2 Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang berbunyi:

*"Permohonan atas Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud ayat 1 dilakukan oleh **Pengadilan Negeri**"*

Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yang menyatakan bahwa:

***"Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan di atasnya dibubuhkan kita-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan Hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan atas perintah dan dibawah Pimpinan Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum tempat orang yang berhutang itu berdiam atau telah memilih tempat tinggalnya, dengan cara sebagaimana telah diatur dalam pasal-pasal di muka dari bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudahizinkan dengan Putusan Hakim bila telah dikabulkan untuk itu dengan putusan. Jika pelaksanaannya seluruh atau sebagiannya dilakukan diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri yang telah memberi Perintah penyanderaan itu maka akan diikuti ketentuan Pasal 195 ayat 2 dan seterusnya".***

14. Bahwa Perjanjian Kredit yang dipernah dibuat dihadapan PPAT/Notaris dengan Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan Parate Eksekusi atau Lelang di muka umum terhadap tanah milik penggugat, oleh karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim. Sehingga Risalah Lelang No. 279/74/2017 tanggal 20 September 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat III adalah **"Tidak Sah"** dan **"Batal Demi Hukum"**. Hal ini sesuai dengan

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Ptp

#### 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

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No. 1520 K/Pdt/I 984 Tanggal 31 Mei 1986 yang menyatakan:

***“Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pasal 224 HIR/258 RBg bersifat limitatif, karena yang boleh dibuatkan akta gross dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim adalah hanya akte hipotetik dan akta notariil yang bersifat pengakuan hutang (notarieele schuldbrieven), sedangkan akta-akte notaries yang dijadikan dipersidangan bukanlah merupakan notarieele schuldbrieven menurut pasal tersebut, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara kedua belah pihak, sehingga walaupun dalam akte-akte notaries tersebut ditulis kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Hakim”***

***“Untuk dapat mengeksekusi suatu akte grosse tersebut pada Pasal 224 HIR/258 RBg harus pula didahului syarat-syarat formil yakni berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Hakim”***

15. Bahwa seharusnya Tergugat II dalam melakukan Permohonan Pelelangan harus melalui prosedur sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg dimana di dalam ketentuan tersebut Pihak Tergugat II dan Tergugat III tidak diperkenankan melakukan pelelangan langsung terhadap objek Hak Tanggungan tanpa melalui/seizin/ penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kota Palopo, sehingga Penetapan Risalah Lelang yang oleh Tergugat II adalah batal demi hukum oleh karena tidak memenuhi syarat atau bertentangan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg hal ini sesuai denganurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan,urisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3201 L/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari 1986:

***“Berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Bila Pelelangan tersebut***

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN PIp

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



*dilaksanakan atas perintah pihak lain, maka pelelangan demikian adalah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBg dan adalah tidak sah”*

16. Bahwa seharusnya Tergugat I dalam hal untuk melakukan permohonan Eksekusi pengosongan terhadap Tanah yang menjadi objek tanggungan dan yang masih dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang harus melalui terlebih dahulu Prosedur Gugatan Perdata Pengosongan terhadap objek tanah tersebut di Pengadilan Negeri Kota Palopo, bukan sebaliknya tindakan Tergugat I langsung melakukan permohonan eksekusi tanpa melalui gugatan perdata yang jelas-jelas menyalahi aturan hukum Acara Perdata sehingga pemilikan dengan cara-cara pemaksaan apalagi dengan cara-cara kekerasan. Cara-cara tersebut **“harus dibatalkan”**. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., No. 2469 K/Pdt/1984 Tanggal 08 Oktober 1985 yang menyatakan :

***“Menurut Pasal 42 Peraturan Lelang (Stbi 1908:189) yang berhak meminta “grosse” dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” atas suatu salinan berita acara lelang adalah Pihak Penjual. Grosse tersebut dapat dimintakan pelaksanaannya apabila si pembeli tak membayar harga lelang. Dengan demikian berita acara lelang tersebut di atas dengan memintakan sita eksekusi pada Pengadilan Negeri Setempat, akan tetapi seharusnya mengajukan gugatan pengosongan atas rumah yang dibeli dalam pelelangan tersebut melalui prosedur Perdata Biasa”***

***“Oleh karena itu Hakim secara ex officio berwenang untuk meneliti terlebih dahulu, apakah akta grosse melampaui batas-batas yang ditentukan oleh Undang-Undang”***

17. Sebelum melakukan eksekusi terhadap objek tanah yang menjadi Hak Tanggungan seharusnya harus melalui Gugatan Perdata untuk menilai berapa nilai jumlah Hutang Penggugat (debitur) yang seharusnya dikembalikan kepada Pihak PT. PNM VENTURA SYARIAH PERWAKILAN MAKASSAR (kreditur). Bukan sebaliknya Pihak Tergugat II (PT. PNM VENTURA SYARIAH PERWAKILAN MAKASSAR) secara





sepihak dan secara sewenang-wenang menentukan semauanya hutang debitur yang harus dikembalikan, yang tidak dijelaskan secara terperinci dan sangat merugikan Penggugat selaku debitur/nasabah. Oleh karena itu, permohonan eksekusi adalah merupakan perbuatan bertentangan dengan hukum. Dengan demikian apapun produk yang dihasilkannya adalah **“Batal Demi Hukum”** dan **“Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat”**, disebabkan karena **“Cacat Hukum”**. Hal ini sesuai dengan Surat Mahkamah Agung RI No. 147 Tanggal 01 April 1986 yang menyatakan: **“Bahwa sebelum mengeksekusi haruslah dipastikan terlebih dahulu jumlah utang debitur”**

18. Bahwa oleh karena gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka dimohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
19. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini dimohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dengan amar putusan sebagai berikut:

## Dalam Provisi

1. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV, untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap asset penggugat, berupa: Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel. Dan telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 279/74/2017 tanggal 20 September 2017, dan akan/ atau telah membalik nama atas nama: **JUSNAENI**. Sampai adanya putusan terhadap perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang sifatnya *inkrach* (final, tetap dan mengikat).
2. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV untuk tidak mengeluarkan produk hukum apapun yang ada hubungannya dengan Hak Tanggungan, Sampai adanya putusan terhadap perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang sifatnya *inkrach* (final, tetap dan mengikat).
3. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV, secara tanggung rente membayar using paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat bilamana terjadi kelalaian. Yakni tidak melaksanakan isi Putusan Provisi tersebut, yang dilakukan oleh Tergugat I, II, dan III.



4. Menghukum Tergugat II telah melakukan Dugaan Pelanggaran Perbankan dan Mal-Administrasi yang mengindikasikan adanya Tindak Pidana Perbankan Pasal 50 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 atas perubahan UU No. 7 Tahun 1992 yang berimplikasi kerugian pada Penggugat selaku debitur berupa Material: Rp. 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta) dan Immaterial Rp. 5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah), sesuai Pasal 50 UU Perbankan. Yakni: ***“Pihak Terafiliasi yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-Undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah)”***

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan yang benar.
3. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat sebagai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai assetnya kembali, berupa: Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel. Dan telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 279/74/2017 tanggal 20 September 2017.
4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat sebagai Pihak yang berhak dan berkepentingan dalam melakukan Gugatan Perlawanan atas Penetapan Eksekusi.
5. Menyatakan hukumnya bahwa Surat Penetapan Eksekusi (Jika ada), sebagai tindak lanjut permohonan eksekusi Tergugat I dicabut, dibatalkan, atau dinyatakan tidak berlaku beserta seluruh akibat hukum yang timbul dari Surat Penetapan Eksekusi. Serta mengembalikan keadaan hukum seperti semula, seperti sebelumnya diterbitkan Penetapan Eksekusi, karena ***“Cacat Hukum”***.
6. Menyatakan hukumnya bahwa tindakan hukum Penggugat berupa: Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel.  
Dan telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 279/74/2017 tanggal 20 September 2017, Ke dalam akta pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya akta pembebanan Hak Tanggungan beserta sertifikat Hak Tanggungan dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku beserta seluruh akibat hukumnya karena cacat hukum.

7. Menyatakan Tergugat I,II,III dan IV di dalam Gugatan Perlawanan ini untuk mematuhi isi Putusan Perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV, untuk membayar biaya perkara ini. Dan/ atau, Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon kiranya menjatuhkan putusan yang patut dan seadil-adilnya **(Ex Aequo Et Bono)**.
9. Kami mohon yang mulia agar gugatan kami dapat dikabulkan dengan sebaik-baiknya dan diharapkan tergugat membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada permulaan sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat hadir kuasanya tetapi kuasa tersebut telah dicabut oleh Penggugat tertanggal 17 Januari 2018 sebagaimana surat permohonan pencabutan Kuasa Hukum (terlampir dalam berkas), sedangkan untuk Tergugat I hadir sendiri dipersidangan, Tergugat II telah ternyata memberikan kuasa secara khusus kepada Fadhil Arfan dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-028/PNMVS-DIR/XI/17 yang telah terdaftar di Kepaniteraan dengan Nomor.126/SK/2017/PN.Plp, begitupun Tergugat III telah memberikan kuasa secara khusus kepada Muhammad Noor Akhmad dkk berdasarkan Surat Kuasa No.SKU-906/MK.6/2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan dengan nomor.129/SK/2017/PN.Plp dan Tergugat IV telah memberikan kuasa kepada Basri,S.Sos berdasarkan Surat Kuasa No.30/600.2-73.73/I/2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan dengan nomor 60/SK/2018/PN.Plp;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim berdasarkan Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan berdasarkan kesepakatan pihak Penggugat dan Para Tergugat telah menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Palopo yaitu ERWINO M. AMAHORSEJA, S.H sebagai Mediator dan telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi berdasarkan laporan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediator, tanggal 11 Desember 2017 upaya tersebut tidak berhasil (surat pernyataan kegagalan hasil proses mediasi terlampir dalam berkas perkara) ;

Menimbang, bahwa karena upaya perdamaian tidak berhasil kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## Jawaban Tergugat II

### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PESONA.

- 1) Bahwa gugatan Penggugat pada dasarnya adalah merupakan gugatan tentang Permohonan Pelelangan terhadap Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama Haji Baharuddin Laombong, terletak di Desa/Kel:Surutanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel atas permohonan PT. PNM VENTURA SYARIAH PERWAKILAN MAKASSAR kepada KPKNL Kota Palopo. Namun dalam gugatan Penggugat disebutkan bahwa TERGUGAT II Sdr. Yazdi Anugrah Kepala Perwakilan Makassar PT. PNM VENTURA SYARIAH beralamat Jl. Prof. Dr. Abdurrahman Basalamah (d/h. Jl. Racing centre) Blok A No. 14 Makassar, sehingga sangat jelas bahwa Tergugat II adalah Sdr. Yazdi Anugrah sebagai pribadi, sementara pihak yang mengajukan permohonan lelang tanah tersebut diatas adalah PT. PNM Ventura Syariah.
- 2) Bahwa PT. PNM Ventura Syariah selaku Badan Hukum dalam hukum diberikan kedudukan "*persona standi in judicio* yaitu kedudukan yang mandiri terlepas dari orang perorangan yang ada dalam gugatan sebagai Tergugat II. Bahwa dalam gugatan Penggugat, subyek hukum yang disebutkan terkait Tergugat II, tidak jelas siapakah yang sebenarnya yang dimaksud dengan Tergugat II itu dalam perkara *a quo*, apakah Yazdi Anugrah selaku pribadi atau perseroan Terbatas PT. PNM Ventura Syariah sebagai Badan Hukum, maka hal ini jelas membuktikan bahwa

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN PIp



gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan yang salah alamat (*Error in Persona*).

Oleh karena gugatan Para Penggugat *error in persona*, maka sangatlah layak gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard/No.*), Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977.

## **2. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL**

1) Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan sangat kabur mencampuradukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan perlawanan serta tuduhan tindak pidana perbankan. Gugatan seharusnya dibuat secara spesifik yaitu gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan perlawanan. Bahwa dalam perihal gugatan Penggugat telah mengajukan gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" (PMH) namun demikian dalam pengantar, berbunyi Gugatan Perlawanan, demikian pula dalam petitum butir 2 berbunyi "Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan yang benar" dan butir 4 berbunyi: "Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat sebagai Pihak yang berhak berkepentingan dalam melakukan Gugatan Perlawanan atas Penetapan Eksekusi"; butir 7 berbunyi "Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV di dalam Gugatan Perlawanan ini untuk mematuhi isi Putusan Perkara ini"

### **a. Teori Tentang Perbuatan Melawan Hukum :**

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) khususnya pasal 1365 berbunyi sebagai berikut :

*"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Bahwa berdasar bunyi pasal tersebut dapat diketahui, syarat-syarat atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*)
- 2) Harus ada kesalahan
- 3) Harus ada kerugian yang ditimbulkan





- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian  
(R. Setiawan, SH. Pokok-pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 75-76)

Bahwa R. Wirjono Prodjodikoro, SH. Juga berpendapat, suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu memenuhi unsur-unsur, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab akibat.

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH, Perbuatan Melanggar Hukum dipadang dari Sudit Hukum Perdata, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 6-31)

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa para ahli hukum tersebut memiliki pendapat atau doktrin yang pada intinya sama, yaitu suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatan itu telah melanggar /melawan hukum. Sehingga secara a contrario kalau suatu perbuatan itu tidak melanggar / melawan hukum, maka perbuatan tersebut belum dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata.

**b. Teori Tentang Gugatan Perlawanan**

- 1) perlawanan adalah upaya hukum yang dilakukan pihak ketiga jika ada putusan pengadilan yang merugikan. yang dimaksud dengan *Derden Verzet* atau Gugatan Perlawanan adalah perlawanan (dari) pihak ketiga / upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga yang dirugikan diajukan kepada Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut. *Derden verzet* atas sita jaminan (CB) dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan *derden verzet*, tetapi gugatan perdata biasa.

(M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* menjelaskan bahwa *derden*



*verzet* (Perlawanan Pihak Ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga (hal. 299).

- 2) dalam **Putusan MA No. 996 K/Pdt/1989**, bahwa *derden verzet* yang diajukan atas CB yang diletakkan PN dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta CB tersebut belum diangkat (hal. 300). Dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn Mahkamah Agung (MA) mengatakan bahwa berdasarkan **Pasal 378 Rv** dan **Pasal 379 Rv**, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

- a) Adanya kepentingan dari pihak ketiga
- b) Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa berdasarkan pendapat ahli hukum dan keputusan Mahkamah Agung, Gugatan Perlawanan hanya bisa dilakukan oleh Pihak Ketiga, yaitu pihak ketiga yang dirugikan.

- 3) Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan Gugatan Perlawanan, bahwa Penggugat bukan pihak ketiga dalam proses pelelangan obyek gugatan. Yang dimaksud dengan Gugatan Perlawanan atau *Deden Verset* adalah perlawanan (dari) pihak ketiga / upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga yang dirugikan diajukan kepada Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut

**c. Penjelasan : Dugaan Pelanggaran Perbankan dan Mal-Administrasi yang mengindikasikan adanya Tindak Pidana Perbankan Pasal 50 Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 atas perubahan UU No. 7 Tahun 1992**

- 1) Pada dasarnya, dalam suatu perkara pidana, yang berwenang melakukan penyidikan adalah penyidik sebagaimana disebut dalam **Pasal 1 angka 1 Kitab Undang-Undang Hukum acara Pidana ("KUHP")**: "*Penyidik adalah pejabat polisi negara Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil*



*tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan.”*

- 2) Dari definisi penyidik dalam KUHAP di atas dapat kita ketahui bahwa penyidik itu bisa merupakan pejabat kepolisian, bisa juga pejabat pegawai negeri sipil (PNS) tertentu yang memang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan.
- 3) Berdasarkan ketentuan tentang tindak pidana perbankan maka Lembaga lain yang ditunjuk khusus oleh UU untuk menjadi penyidik dalam kasus kejahatan perbankan yaitu OJK. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 [Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan](#) (“UU OJK”), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan **penyidikan** sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.

Penyidikan merupakan salah satu tugas pengawasan OJK seperti yang disebut dalam **Pasal 9 huruf c UU OJK** yang berbunyi:

*“Untuk melaksanakan tugas pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, OJK mempunyai wewenang melakukan pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, perlindungan Konsumen, dan tindakan lain terhadap Lembaga Jasa Keuangan, pelaku, dan/atau penunjang kegiatan jasa keuangan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.”*

Wewenang OJK dalam melakukan penyidikan ini juga dipertegas dalam **Pasal 49 ayat (1) UU OJK**:

*“Selain Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya yang meliputi pengawasan sektor jasa keuangan di lingkungan OJK,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*diberi wewenang khusus sebagai penyidik sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.”*

Berdasarkan penjelasan tentang “Perbuatan Melawan Hukum”; “Gugatan Perlawanan”; “Dugaan Pelanggaran Perbankan dan Mal-Administrasi yang mengindikasikan adanya Tindak Pidana Perbankan” sangat jelas bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan serta menjelaskan secara konkrit tentang kualifikasi perbuatan Tergugat II yang dianggap sebagai perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Perlawanan atau Tindak Pidana perbankan, Gugatan yang semacam itu merupakan gugatan yang tidak jelas dan sangat kabur (*obscur libel*)

- 2) Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*) karena antara posita dan petitum dalam gugatan *a quo* saling bertentangan satu sama lain.
- 3) Bahwa Penggugat dalam posita gugatan poin 6 telah mendalilkan bahwa dirinya wanprestasi, namun pada bagian Petitum gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa tindakan hukum berupa pengeluaran Risalah Lelang No. 279/74/2017 tanggal 20 September 2017 adalah suatu perbuatan melawan hukum. Karena dalam hal Penggugat wanprestasi, bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila Tergugat II mendaftarkan obyek Lelang pada Tergugat III. Pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan *a quo* terdapat dalam posita angka 6, dan petitum angka 6. Untuk lebih jelasnya, Tergugat II akan mengutip bunyi posita angka 6 dan petitum angka 6 sebagai berikut:

Posita angka 6:

*“Bahwa pada awalnya pembayaran angsuran Penggugat atas pinjaman tersebut tertib dan lancar. Oleh karena, ekonomi Indonesia lesu sehingga berdampak pada lemahnya daya beli masyarakat dan persaingan usaha yang sangat kompetitif, sehingga usaha penggugat*

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Ptp

#### 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)



*mengalami kemacetan. Akhirnya, penggugat di mata perbankan dianggap Wanprestasi”.*

Petitum angka 6 :

*“.....Dan telah mengeluarkan Risalah Lelang No.279/74/2017 tanggal 20 September 2017 ke dalam akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya akta pembebanan Hak Tanggungan beserta sertifikat Hak Tanggungan dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berlaku beserta seluruh akibat hukumnya karena cacat hukum”.*

- 4) Bahwa secara faktual, Tergugat II telah beritikad baik dan bermaksud untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan Penggugat dengan mencoba berkomunikasi dan bertemu dengan Penggugat sejak pertama kali pembiayaan Penggugat macet pada akhir tahun 2016, namun Penggugat dapat ditemui terakhir kali pada Desember 2016 meskipun telah dikirimkan Surat Peringatan I pada bulan Maret 2017 hingga Surat Peringatan III pada bulan Juli 2017. Apabila Penggugat bertindak kooperatif dan dapat ditemui, Tergugat II tentu akan melakukan tindakan yang diperlukan dalam upaya penyelamatan pembiayaan Penggugat. Oleh karenanya, posita gugatan poin 7 tidak sesuai dengan fakta yang ada dan tidak seharusnya dalil tersebut diterima.
- 5) Pada posita Gugatan poin 9, 10 dan 11 Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah tidak pernah dilakukan tahapan-tahapan proses eksekusi penjualan lelang oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak berdasarkan fakta yang ada.
- 6) Bahwa Tergugat II telah mengirimkan peringatan kepada PENGUNGAT berupa Surat Peringatan I Nomor: S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, Surat Peringatan II Nomor: S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 dan Surat Peringatan III Nomor : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/VII/2017 tanggal 13 Juli 2017 yang mana atas kedua





surat tersebut diterima oleh H. HAMKA yang merupakan karyawan Penggugat, namun Penggugat tidak pernah memberikan tanggapan maupun tidak pernah dapat ditemui (menghilang).

- 7) Bahwa setelah menjalankan poin 6 di atas dan mendaftarkan lelang pada Tergugat III, Penggugat akhirnya menghubungi Tergugat II dan bertemu di rumah orang tua Penggugat yang terletak di Kabupaten Sidrap, pada pertemuan itu Penggugat mengutarakan keinginannya untuk melunasi seluruh kewajibannya pada Tergugat II sebelum pelaksanaan lelang berlangsung, namun setelahnya Penggugat kembali tidak dapat ditemui. Tergugat II sudah beritikad baik untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat menyelesaikan kewajibannya, bahkan satu minggu sebelum dilaksanakannya lelang, Tergugat II menghubungi Penggugat untuk mempertanyakan keinginan Penggugat untuk melunasi kewajibannya namun Penggugat tidak dapat ditemui kembali sehingga lelang tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, dalam rangka memenuhi Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II telah melakukan pengumuman lelang pada Surat Kabar harian yang terbit di Kota Palopo.
- 8) Dengan demikian dalil-dalil Penggugat pada Posita poin 7, Poin 9, Poin 10 dan Poin 11 terhadap diri Tergugat II adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar, karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima.
- 9) Bahwa Penggugat keliru mempergunakan Pasal 13 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dikarenakan Peraturan Menteri Keuangan tersebut sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku merujuk pada Bab IX tentang Ketentuan Penutup Pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian dalil Penggugat mengenai penjualan lelang melalui perantara Tergugat III adalah merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum tidak dapat



diterima karena mempergunakan dasar hukum yang sudah tidak berlaku.

- 10) Bahwa dengan tindakan tidak kooperatif yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat II mendaftarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama Haji Baharuddin Laombong, seluas 93 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kel : Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Palopo untuk dilakukan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

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

- 11) Lebih lanjut adanya pertentangan antara Posita dan petitum dalam gugatan *a quo* menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*). Adanya pertentangan antara Posita dan petitum dalam gugatan *a quo* mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur.
- 12) Bahwa terbukti Gugatan *a quo* tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (*Obscuur Libel*). Oleh karenanya, sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formal, sebagaimana pendapat sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscur libel*, yakni:



*“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”*

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

*“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

*“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.*

**BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGUGAT ADALAH *OBSCUR LIBEL*. OLEH KARENANYA SUDAH SEPATUTNYA DEMI HUKUM MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).**

### **3. EKSEPSI KOMPETENSI**

#### **A. PENGADILAN NEGERI PALOPO TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA *A QUO* (KOMPETENSI *ABSOLUT/ABSOLUTE COMPETENTIE*).**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada intinya meminta pembatalan lelang yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Palopo *in casu* Tergugat III adalah tidak sah.
2. Bahwa, jika mengacu pada isi Pasal 85 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan bahwa:

*“Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang”;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dalil PENGGUGAT dimaksud mengandung arti bahwa Risalah Lelang Nomor : 279/74/2017 tanggal 20 September 2017 yang merupakan berita acara atas pelaksanaan lelang terhadap obyek yang disengketakan oleh Penggugat dinyatakan batal demi hukum.

3. Dengan demikian sangat jelas, dalam perkara gugatan *a quo*, Penggugat telah meminta kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan batal demi hukum atau menyatakan batal terhadap produk badan administrasi negara dan/atau keputusan tata usaha negara, yakni:

- a. Risalah Lelang Nomor : 279/74/2017 tanggal 20 September 2017 yang dikeluarkan oleh Pemerintah R.I. cq. Menteri Keuangan R.I. melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang merupakan Badan Hukum Publik;

4. Bahwa sesuai isi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengalami beberapa kali perubahan dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 ("UU TUN"), disebutkan bahwa:

*"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".*

Selanjutnya, Pasal 47 UU TUN menyebutkan bahwa:

*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."*

5. Berdasarkan uraian dan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka jelaslah bahwa, Penggugat telah salah alamat dalam pengajuan gugatan dalam perkara *a quo*, karena seyogianya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, **bukan Pengadilan Negeri Palopo.**

Hal senada juga dipertegas dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994,



tentang Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 111  
tentang Wewenang Absolut yang menyatakan bahwa:

*"Pengadilan negeri karena jabatannya (Ambtshalve) harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut, tidak tergantung pada ada/tidak adanya eksepsi dari tergugat".*

Disamping itu, Pasal 134 HIR juga menyebutkan bahwa:

*"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta, supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri wajib mengakui itu karena jabatannya".*

**BAHWA BERDASARKAN SELURUH URAIAN DAN KETENTUAN TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TELAH MELANGGAR KOMPETENSI ABSOLUT YANG MERUPAKAN SYARAT FORMAL DARI SUATU GUGATAN, SEHINGGA GUGATAN DALAM PERKARA A QUO MENJADI CACAT FORMIL.**

**OLEH KARENANYA, SUDAH SELAYAKNYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGADILAN NEGERI PALOPO TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA A QUO DAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).**

6. Bahwa untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, dan agar proses perkara berjalan cepat dan lancar serta sesuai dengan prinsip peradilan yang harus dilakukan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara a quo untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **TERGUGAT II** mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi **TERGUGAT II** tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan **PENGGUGAT** dalam Gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT II**.





**A. PERJANJIAN PEMBIAYAAN ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT II TELAH MEMENUHI SYARAT SAH SUATU PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA.**

1. Bahwa sebelumnya Tergugat II akan memberikan penjelasan hubungan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II yang adalah berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) No.:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 dan telah menerima pembiayaan sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) guna keperluan modal kerja;
2. Bahwa mengingat Penggugat selaku debitur tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 550.000.000; selama 48 (empat puluh delapan) bulan, terhadap akad pembiayaan mudharabah tersebut, Penggugat tidak melakukan pembayaran kewajibannya namun tidak kooperatif dan tidak dapat ditemui oleh Tergugat II guna penyelamatan pembiayaan.
3. Bahwa sebagai jaminan atas Akad Pembiayaan, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat II bidang tanah Sertifikat Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama Haji Baharuddin Laombong, atas tanah seluas 93 M<sup>2</sup> (sembilan puluh tiga meter persegi) *in casu* Obyek Lelang, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 511/2014 tanggal 08-10-2014 (delapan Oktober dua ribu empat belas) yang dibuat dihadapan Risca Damayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Palopo *jo*. Sertipikat Hak Tanggungan No. 738/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo.
4. Bahwa pada Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) No.:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 dan Jadwal Angsuran yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad Pembiayaan Mudharabah telah diatur ketentuan mengenai tanggal dan jumlah yang harus dibayarkan oleh Penggugat setiap bulannya;
5. Bahwa dengan demikian turut juga membantah dalil Penggugat pada angka 14 Posita yang menyatakan Perjanjian Kredit (Akad Pembiayaan) yang pernah dibuat dihadapan Notaris/PPAT



dengan Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan Parate Eksekusi atau Lelang dimuka umum terhadap tanah milik Penggugat. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru karena dasar dari melakukan lelang dimuka umum adalah Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan sebagai berikut :

*“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.*

Sedangkan akad pembiayaan/perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II yang merupakan dasar terjadinya Hak Tanggungan, sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Adapun dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yaitu :

*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.*

**BAHWA PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT II DAN PENGGUGAT MERUPAKAN PERJANJIAN UTANG-PIUTANG YANG TELAH DIBUAT SESUAI DENGAN SYARAT-SYARAT SAHNYA SUATU PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1320 KUHPERDATA, MAKA PERJANJIAN KREDIT/AKAD PEMBIAYAAN ANTARA TERGUGAT II DAN PENGGUGAT ADALAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT**



**III. PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH WANPRESTASI PADA PERKARA A QUO**

1. Bahwa sebagaimana Tergugat II telah sampaikan pada keterangan Tergugat II diatas tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang tertuang dalam Akad Pembiayaan;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat telah secara sadar menyatakan perihal Penggugat telah lalai melakukan kewajibannya terhadap Tergugat II, yang mana juga dibuktikan dengan Surat Peringatan yang telah Tergugat II sampaikan;
3. Bahwa dalam Pasal 7 mengenai Akibat Cidera Janji pada Akad Pembiayaan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II, yaitu sebagai berikut :

*“Apabila Penggugat tidak memberikan tanggapan untuk memenuhi kewajiban dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Tergugat II, maka Tergugat II berhak melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengambil pembayaran kembali Akad Pembiayaan, bagi hasil, dan biaya lainnya serta kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan tersebut”*

Maka dengan telah disampaikannya Surat Peringatan I hingga Surat Peringatan III kepada Penggugat tanpa pernah memberikan tanggapan atas surat-surat tersebut, maka Penggugat telah dengan sadar mengetahui bahwa Tergugat II akan melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengambil pembayaran kembali, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan penjualan jaminan SHGB Nomor: 0036 atas nama Haji Baharuddin Laombong melalui Tergugat III.

4. Bahwa fakta yang sesungguhnya adalah, Penggugat telah menerima 3 (tiga) kali Surat Peringatan dari Tergugat II sebagai akibat Penggugat telah lalai melakukan kewajibannya kepada Tergugat II yang mana tertuang dalam Surat Peringatan I Nomor: S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, Surat Peringatan II Nomor: S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 dan Surat Peringatan III Nomor : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/II/2017 tanggal 13 Juli 2017 dimana surat-surat tersebut diterima oleh H. HAMKA yang merupakan karyawan Penggugat;



5. Bahwa pengakuan pada dasarnya **Penggugat adalah merupakan pihak yang telah wanprestasi terhadap akad pembiayaan antara Tergugat II dengan Penggugat** (*vide* Pasal 1923 Jo. Pasal 1924 Jo. Pasal 1926 KUHPerdara).
6. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama Tergugat II sebagaimana yang dituangkan dalam No.:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

*"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."*

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:

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

7. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila Penggugat telah Wanprestasi, maka **Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan** atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.
8. Bahwa dasar Tergugat II melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
  - *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*



- *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

9. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009** memutuskan bahwa **pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.** Adapun dalam perkara *a quo*, lelang yang didaftarkan oleh Tergugat II melalui Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 738/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo, maka tidak dapat dilakukan pembatalan lelang atas SHGB Nomor : 00036 seluas 93 m2 atas nama Baharuddin Laombong. Bahwa berdasarkan yurisprudensi itu pula, pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan **atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap** adalah **pembeli lelang yang beritikad baik** dan oleh karena itu harus dilindungi. Karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.

10. Bahwa selanjutnya **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009** menyatakan :

*“Jika dikemudian hari ada putusan yang **bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap** dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang”.*

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHGB Nomor: 00036 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan Akad Pembiayaan, dan





pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akad Pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHGB Nomor : 00036 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat.

12. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada butir-butir sebelumnya, terang dan jelas dalam perkara *a quo*, **Penggugat bukan merupakan pihak yang beritikad baik** pada perkara *a quo* karena Penggugat adalah pihak yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat II, sebagaimana diatur pada Pasal 6 Akad No.:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 antara Tergugat II dengan Penggugat.

**BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI DAN TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHGB NOMOR : 00036 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT/AKAD PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD)**

**IV. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN KEPADA TERGUGAT II SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI.**

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita No. 13 Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan-alasan sebagaimana yang akan Tergugat II uraikan pada butir-butir selanjutnya.
2. Bahwa untuk memperjelas perihal Tergugat II tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum, Tergugat II akan menguraikan perihal suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan



Melawan Hukum, apabila perbuatan tersebut telah dapat memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Unsur adanya suatu perbuatan:  
Perihal perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II berupa melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan dalam Akad Pembiayaan No. : 002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014, merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat II, yang dilakukan sebagai akibat dari Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat II, sebagaimana diatur pada Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.
- b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:  
Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II yaitu melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan sebidang tanah dan bangunan SHGB Nomor: 00036 seluas 93 m2 yang terletak di Perumahan Grand Galaxi Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan sebaliknya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut **telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta Pasal 20 ayat (1) UU HT.**
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:  
Bahwa tidak ada unsur kesalahan dalam tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II berupa melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan dalam Akad Pembiayaan No.:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 tersebut, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah Tergugat II tegaskan pada butir-butir sebelumnya.
- d. Unsur adanya kerugian bagi korban
  - 1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mampu menjelaskan dan menguraikan



mengenai hubungan antara perkara *a quo* dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat.

- 2) Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, hal. 140, persyaratan ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

4) *Saat Terjadinya Kerugian*

*Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:*

- **Kerugian yang telah benar-benar dideritanya**
- *Kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban”.*

- 3) Bahwa dari penjelasan Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. tersebut, untuk menentukan ganti rugi, Penggugat terlebih dahulu harus menentukan apa hubungan antara kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan perkara *a quo* dan kapan Penggugat telah benar-benar menderita kerugian, sedangkan dalam Gugatan *a quo* Penggugat sendiri masih tidak dapat menentukan apa korelasi antara kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan perkara *a quo*.

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

- 1) Bahwa hubungan sebab akibat merupakan faktor yang mengkaitkan antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Tergugat II. Sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan pada butir (a) di atas mengenai unsur adanya suatu perbuatan, yang mana pada uraian tersebut Tergugat II menegaskan perbuatan Tergugat II tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.
- 2) Bahwa sebagai akibat tidak jelasnya hubungan antara kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan



perkara a quo, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

**BAHWA BERDASARKAN URAIAN DI ATAS BAHWA DENGAN TIDAK TERPENUHINYA SELURUH UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA PASAL 1365 KUH PERDATA TERHADAP TERGUGAT II, MAKA TERGUGAT II MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT.**

Selanjutnya Tergugat II memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara Nomor 43/PDT.G/2017/PN.Plp dengan amar sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat sehubungan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 279/74/2017 tanggal 20 September 2017 oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat III;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perkara ini.

**ATAU**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Jawaban Tergugat III

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

### 2. EKSEPSI *Persona Standi Non Judicio*

2.1. Bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat III yakni Sdr. Markus Lanteng, S.E., selaku Pejabat Lelang di dalam surat gugatan kurang tepat dan keliru karena Sdr. Markus Lanteng, S.E., tidak dapat dituntut (*Persona Standi Non Judicio*). Hal ini dikarenakan:

- a. Sdr. Markus Lanteng, S.E., bukanlah pejabat lelang yang berdiri sendiri, melainkan sebagai bagian dari instansi badan hukum yang disebut Negara yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III.
- b. Sdr. Markus Lanteng, S.E., melakukan pelaksanaan lelang bukan karena kehendaknya sendiri tetapi didasarkan atas Surat Tugas dari Kepala KPKNL Palopo Nomor: ST-277/WKN.15/KNL.04/2017 tanggal 14 Agustus 2017.

2.2. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III diatas, terbukti gugatan Penggugat langsung ditujukan kepada Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara yuridis Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya/ N.O. (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.





## 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- 3.1. Bahwa gugatan Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan Hesti Vidyastuti, S.H., M.Kn selaku notaris yang melegalisir Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor: 002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tanggal 27 Maret 2014 serta pihak yang membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 374 tanggal 27 Maret 2014 atas barang jaminan milik Penggugat.
- 3.2. Bagaimana mungkin Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris Hesti Vidyastuti, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yang secara jelas bahwa pihak tersebut mengetahui dengan jelas hal yang berkenaan dengan Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II.
- 3.3. Menurut Pendapat ahli hukum perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke II menjelaskan sebagai berikut:  
**“untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak dari pada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*”**
- 3.4. Bahwa oleh karena Sdr. Hesti Vidyastuti, S.H., M.Kn tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka menjadikan proses pemeriksaan gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Onvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 tentang Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.

## 4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

- 4.1. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Sdr. Markus Lanteng, S.E., sebagai Tergugat III;
- 4.2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 17 Oktober 2017 angka 3 menyebutkan “Bahwa Tergugat III adalah Lembaga Negara yang melakukan Pelelangan...”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 17 Oktober 2017 angka 9 menyebutkan “ Bahwa atas dasar jumlah hutang Penggugat tersebut di atas Tergugat II melakukan permohonan penjualan lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Palopo...”;

4.4. Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat terdapat inkonsistensi/tidak sinkron dalam penyebutan Tergugat III menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan “jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan Eksepsi-Eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***).

### **DALAM PROVISI:**

Bahwa dalil tuntutan provisionil dalam gugatan Penggugat **harus ditolak atau dikesampingkan**, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan.

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Tergugat III menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa sebelum Tergugat III menyanggah dalil-dalil Penggugat, Tergugat III memandang perlu untuk terlebih dahulu memberikan ilustrasi singkat atas

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Ptp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang benderang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:

- a. Bahwa terdapat permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai surat dari PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar *in casu* Tergugat II Nomor : S-106/PNMVS-MKS/SR/VIII/2017 tanggal 02 Agustus 2017 perihal Permohonan Lelang Jaminan;
- b. Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- c. Permohonan Lelang dari PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar juga dilampiri dengan:
  - 1) Fotocopy Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor : 002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 tanggal 27 Maret 2014;
  - 2) Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00036/Surutanga atas nama Haji Baharuddin Laombong;
  - 3) Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 511/2014 tanggal 08 Oktober 2014;
  - 4) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo Peringkat I (Pertama) Nomor : 738/2014 tanggal 09 Januari 2015;
  - 5) Fotocopy Surat Peringatan dari Kreditur kepada Debitur:
    - a) Surat Peringatan Pertama Nomor : S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017;
    - b) Surat Peringatan Kedua Nomor: S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; dan
    - c) Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 13 Juli 2017;
  - 6) Surat Keterangan Jumlah hutang debitur;
- d. Dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dengan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor : 94/2017 tanggal 30 Agustus 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo yang menerangkan bahwa sebidang tanah berikut bangunan di

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Plp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00036/Surutanga atas nama Haji Baharuddin Laombong, yang terletak di Perumahan Grand Galaxi, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo Provinsi Sulawesi Selatan telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 738/2014 tanggal 9 Januari 2015 pada PT. PNM Ventura Syariah;

- e. Sebelum pelaksanaan lelang juga telah terbit Surat Pemberitahuan Lelang dari Kepala Perwakilan PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar kepada Bapak/Ibu H. Baharuddin L Nomor: S-110/PNMVS-MKS-PLP/SR/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo;
  - f. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan sebanyak 2 kali. Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 15 Agustus 2017 dan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Palopo Pos tanggal 30 Agustus 2017;
  - g. Bahwa oleh karena permohonan lelang diajukan oleh PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar *in casu* Tergugat II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 13 dengan tegas menyatakan bahwa **"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang"**.
  - h. Bahwa dalam pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 279/74/2017 tanggal 13 September 2017 telah dimenangkan oleh Sdri. Jusnaeni *in casu* Tergugat I;
3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 dalam Pasal 4 dengan tegas menyatakan bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Umum halaman 100 yang berbunyi **Suatu pelelangan yang telah**

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN PIp

#### 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)



**dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.** Dengan demikian lelang yang dilaksanakan Tergugat III tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

4. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :**

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."

- b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

- c) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

- d) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

- e) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

- f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 9, 10, 11 dan 12 yang intinya menyatakan "Pelaksanaan Lelang tanpa peringatan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat sehingga sangat merugikan Penggugat" **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan**, dengan memperhatikan hal sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum dilakukan pelaksanaan lelang Penggugat (Debitur) telah diperingatkan terlebih dahulu oleh pihak Tergugat II (Kreditur) sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sesuai Surat Peringatan Pertama Nomor : S-021/PNMVS-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, Surat Peringatan Kedua Nomor: S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; dan Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 13 Juli 2017;

- b. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Penggugat (Debitur) juga telah diberitahukan oleh Tergugat II (Kreditur) sesuai Surat Pemberitahuan Lelang dari Kepala Perwakilan PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar kepada Bapak/Ibu H. Baharuddin L Nomor: S-110/PNMVS-MKS-PLP/SR/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo;

Dengan demikian, **dalil Penggugat telah terbukti mengada-ada dan terlalu dipaksakan, karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim.**

6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 13, 14, 15 dan 16 yang intinya menyatakan "Pelaksanaan Lelang tanpa seizin dari Pengadilan Negeri sehingga tidak sah" **adalah alasan yang sangat mengada-ada dan terlalu dipaksakan serta tidak berdasar hukum**, dengan memperhatikan hal sebagai berikut:

- Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor 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;  
c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;  
d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;  
e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur; dan



- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT)
- Pasal 6, **Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**
  - Pasal 11 ayat (2) huruf e, **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;**
  - Pasal 20
- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan
- a. **hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau**
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Pasal 6, Lelang Eksekusi terdiri dari: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Barang Rampasan yang berasal dari Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 11 ayat (1), Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

Dengan demikian pelaksanaan pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat III atas obyek hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 1178 Ayat (2) KUH Perdata serta Pasal 6 huruf e jo Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**sebagai peraturan pelaksana dalam UUHT**). Berdasarkan hal tersebut di atas, karena prosedur eksekusi telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya telah diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga proses pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak memerlukan fiat eksekusi melalui Ketua Pengadilan terlebih dahulu. Atas hal tersebut, **dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum dan sangat tidak beralasan, sehingga patut untuk ditolak.**

7. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Untuk itu sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya memutus dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat III.
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **DALAM PROVISI :**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 279/74/2017 tanggal 13 September 2017 dan semua surat-surat yang berkaitan dengan lelang adalah sah dan berkekuatan hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis, dan Duplik mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban terurai diatas ternyata Tergugat II menguraikan tentang adanya eksepsi yang berkaitan dengan Kompetensi absolut dan dalam Surat Gugatan Penggugat, salah satunya tersurat adanya permintaan atau gugatan tentang provisionil, maka Majelis Hakim berdasarkan Pasal 322 RV dan Pasal 191 Rbg maka Majelis Hakim sebelum menjatuhkan putusan akhir, terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela, yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

## MENGADILI:

### 1. DALAM PROVISI

- Menolak Gugatan Provisinil

### 2. DALAM KOMPETENSI ABSOLUT

- Menolak eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Palopo berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
- Memerintahkan kepada pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat untuk melanjutkan persidangan perkara ini.

### 3. DALAM PROVISI DAN KOMPETENSI

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Plp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menangguhkan putusan mengenai biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa setelah Putusan Sela dibacakan, maka proses persidangan dilanjutkan dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dipandang telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente* / *plaatselijke opneming en onderzoek*) pada hari Kamis tanggal 1 Maret 2018, yang mana Penggugat dan para Tergugat telah bersepakat mengenai jenis, letak, luas dan batas-batas tanah perumahan/tanah darat yang di atasnya terdapat Rumah yang letaknya di Desa/Kelurahan Suru Tanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Basri ;
- Sebelah Timur : Bapaknya Nilam ;
- Sebelah Barat : Tergugat. I ;
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8, yang perinciannya adalah sebagai berikut :

1. Foto copy Keberatan Pelaksanaan Lelang/sengketa, yang ditandatangani oleh H.Baharuddin tertanggal 5 September 2017, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-1);
2. Foto copy Permohonan Penghapusan Bunga, denda dan pengurangan pokok, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-2);
3. Foto copy Jadwal angsuran oleh H.Baharuddin (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-3);
4. Foto copy Surat tanda terima dan pelepasan jaminan, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-4);
5. Foto copy setoran/transfer/kliring/ingkas Bank Mandiri, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-5);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy formulir kiriman uang Bank BNI, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-6);
7. Foto copy kwitansi angsuran ke-1 dan ke-2, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-7);
8. Foto copy Rekening BRI BRITAMA atas nama H.Baharuddin L, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda P-8);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi **MUH. AKMAL**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Masalah yang dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat Utang Piutang mengenai sebidang tanah beserta bangunannya ;
  - Bahwa Penggugat mempunyai utang di PT.PNM Ventura Syariah ;
  - Bahwa Rumah yang menjadi obyek sengketa Terletak di Kel. Surutanga Kec. Wara Timur Kota Palopo ;
  - Bahwa Mengenai luas tanahnya adalah 93 m2 dan adapun mengenai batas-batasnya saya tidak tahu persis ;
  - Bahwa Setahu saya pemilik tanah rumah sengketa tersebut adalah milik Penggugat yaitu H. Baharuddin.L (Penggugat) ;
  - Bahwa Tergugat I menguasai Tanah dan Bangunan milik Penggugat Karena waktu itu Penggugat mengajukan pinjaman kepada PT.PNM Ventura Syariah dengan menjaminkan sertifikat rumah tersebut, namun saat itu Penggugat menunggak pembayarannya sehingga rumah tersebut dilelang ;
  - Bahwa Saya tidak pernah melihat surat perjanjian yang dipegang oleh Penggugat namun saya tau ada perjanjian yang isinya Wanprestasi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat punya utang pada PT.PNM Ventura Syariah tersebut tahu pada tahun 2017 bahwa ada utang Penggugat kepada PT.PNM Ventura Syariah ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang perjanjian tersebut yang ada pada Penggugat hanya diberitahukan saja mengenai perjanjian dari Penggugat ;
- Bahwa Pada waktu itu saya tidak baca isi perjanjiannya saya hanya diberitahu saja bahwa surat perjanjiannya ada ;
- Bahwa Pada waktu itu Penggugat pernah curhat kepada saya bahwa rumahnya tersebut mau dilelang, lalu saksi mengatakan bahwa tidak bisa dilelang karena ada peraturan untuk penyelamatan bagi masyarakat yang tidak mempunyai uang untuk membayarnya ;
- Bahwa Saya tidak tahu kalau sudah ada surat peringatan dari PT.PNM Ventura Syariah tersebut saat itu kepada Penggugat;
- Bahwa Adapun mengenai nilai kredit sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh ribu rupiah), dan mengenai akad kredit dan jangka waktunya saya tidak tahu;
- Bahwa adapun cara pembayarannya tiap bulannya distor sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta) lebih kepada PT.PNM Ventura Syariah;
- Bahwa yang saya tahu sisa hutang penggugat yang harus dibayar kepada PT. PNM Ventura Syariah adalah sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dari Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Kredit Penggugat waktu itu lancar sampai bulan Juli 2017 dan nanti setelah dibulan Juli 2017 baru pembayarannya macet sudah tidak pernah lagi membayar atau menyeter ;
- Bahwa Karena Penggugat merasa ada tidak benar terhadap hal ini maka mengajukan gugatan ;
- Bahwa adapun Penggugat sudah tidak bisa membayar hutangnya pada bulan Juni 2017;
- Bahwa Sebenarnya ada 8 (delapan) aset Penggugat, yang dijadikan argumen namun dia sudah jual 7 (tujuh) untuk menutupi kekurangannya dan ada 1 (satu) aset rumah Penggugat dilelang karena menunggak ;
- Bahwa Saya tidak pernah mempelajari berkas Penggugat sewaktu pelelangan ;

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Plp

### Disclaimer

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

Halaman 45



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Seharusnya Nasabah harus diberikan perjanjian untuk dipegang, namun Penggugat tidak memegang surat perjanjian saat itu karena tidak ada diberikan;
  - Bahwa Saya tidak tahu isi perjanjian tersebut ;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada surat peringatan atau pemberitahuan dari PT. PNM Ventura Syariah tersebut;
  - Bahwa Saksi tahu HGB diagunkan di Bank sejak perjanjian kredit di Bank HGB Penggugat di Agunkan di Bank ;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Kalau dana macet setahu saya jangan dulu dilelang atau diamputasi karena ada aturannya;
2. Saksi **JOHANTO SYARIFUDDIN,S.H**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Masalah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah kredit macet;
  - Bahwa adapun yang mempunyai kredit macet adalah Penggugat yaitu H. Baharuddin.
  - Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat mempunyai kredit macet karena diberitahukan oleh Penggugat ;
  - Bahwa Pada waktu itu saya diberitahu oleh penggugat bahwa dia telah miliki kredit macet pada tahun 2015 ;
  - Bahwa adapun nama perumahan yang telah dilelang tersebut adalah Perumahan Galaxi yang terletak di Surutanga dan luasnya saya tidak tahum persis;
  - **Bahwa ada 8 (delapan) sertifikat rumah yang dijadikan argunan oleh Penggugat saat itu namun ada 1 (satu) rumah yaitu Perumahan Galaxi yang dilelang;**
  - Bahwa adapun jarak rumah saksi dengan Rumah yang telah dilelang tersebut jaraknya jauh ada sekitar 1 km ;
  - Bahwa Saksi tidak tahu masalah surat perjanjian tersebut ;
  - Bahwa Kalau mengenai surat perjanjian yang dikasi untuk ditandatangani oleh penggugat saya tau;
  - Bahwa Saya hanya diberitahukan saja mengenai perjanjian dari Penggugat ;
  - Bahwa Sebenar saya kurang paham, mengenai 8 (delapan) Argunan tersebut adalah satau kesatuan, karena pernah saya diperlihatkan oleh

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Plp

#### 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

Penggugat mengenai objek tanah tersebut ditambah 1 (satu) tanah dan bangunan yang dijadikan satu hak tanggungan ;

- Bahwa Saya tidak tahu isi perjanjian tersebut ;
- Bahwa Saksia tidak tahu kalau ada surat peringatan dari PT. PNM Ventura Syariah tersebut;
- Bahwa adapun surat yang diperlihatkan oleh Penguat kepada saksi adalah hanya bukti P.4 dan bukti P.7 ;
- Bahwa kesemua sertifikat sudah diserahkan semua kepada penguat oleh PT. PNM Ventura Syariah tersebut ;
- Mengenai surat perjanjian sudah diberikan kepada Penguat oleh PT. PNM Ventura Syariah Tersebut ;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut di atas Penguat dan para Tergugat menyatakan keterangannya akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I dan Kuasa para Tergugat II,III, IV telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy:

**Tergugat I**, Bukti Surat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00036, yang terletak di Desa Surutanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo Sulawesi Selatan, (copy sesuai aslinya, bukti tertanda T-1);

**Tergugat II**, Bukti Surat yang diberi tanda bukti T2-1 s/d T2-9 yang perinciannya sebagai berikut:

1. Foto Copy Akad Pembayaran Mudhyarabah (Bagi Hasil) Nomor : 002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-1);
2. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00036/Suru Tanga atas nama Baharuddin L, seluas 93 m2 yang terletak di Desa/Kel. Suru Tanga, Kec. Wara Timur, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-2);
3. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 738/2014 yang dikeluarkan oleh Kota Palopo, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-3);
4. Foto Copy Surat Peringatan I Nomor : S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017 dan Tanda Terima Surat Peringatan I Nomor : S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-4);
5. Foto Copy Surat Peringatan II Nomo : S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 dan Tanda Terima Surat Peringatan II Nomor : S-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-5);

6. Foto Copy Surat Peringatan III Nomor : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/VII/2017 tanggal 13 Juli 2017 dan Tanda Terima Surat Peringatan III Nomoe : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/VII/2017 tanggal 13 Juli 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-6);
7. Foto Copy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-550/WKN.15/KNL.04/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-7);
8. Foto Copy Surat Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo Nomor : S-110/PNMVS-MKS-PLP/SR/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-8);
9. Foto Copy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 279/74/2017 tanggal 20 September 2017, yang telah dicocokkan dengan aslinya kemudian dibubuhi Materai dan Stempel Pos, (copy dengan aslinya, diberi tanda T2-9);

**Tergugat III**, Bukti Surat yang diberi tanda bukti TIII-1 s/d TIII-9 yang perinciannya sebagai berikut:

1. Foto Copy Surat Permohonan lelang dari PT.PNM Vantura Syariah Kantor Perwakilan Makassar Nomor : S-106/PNMVS-MKS/SR/VIII/2017, tanggal 02 Agustus 2017 perihal Permohonan Lelang Jaminan, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-1);
2. Foto Copy Surat Kepala KPKNL Palopo Nomor : S-550/WKN.15/KNL.04/2017, tanggal 11 Agustus 2017 hal Penetapan Jadwal lelang, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-2);
3. Foto Copy dari Foto Copy Surat Peringatan Pertama Nomor : S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017, tanggal 21 Maret 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-3);
4. Foto Copy dari Foto Copy Surat Peringatan Kedua Nomor : S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017, tanggal 13 Juli 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-4);
5. Foto Copy dari Foto Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor : S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017, tanggal 13 Juli 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-5);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy Surat Pemberitahuan Lelang dari Kepala Perwakilan PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar, Kepada bapak/Ibu H.Baharuddin L, Nomor : S-110/PNMVS-MKS-PLP/SR/VIII/2017, tanggal 16 Agustus 2017 Perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-6);
7. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor : 94 /2017 tanggal 30 Agustus 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-7);
8. Foto Copy Surat Tigas Nomor : ST-277/WKN.15/KNL.04/2017, tanggal 14 Agustus 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-8);
9. Foto Copy Risalah Lelang Nomor : 279/74/2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda TIII-9);

**Tergugat IV**, Bukti Surat yang diberi tanda bukti T4-1 s/d T4-10 yang perinciannya sebagai berikut:

1. Foto Copy Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan hak Atas Ranah tanggal 16 Oktober 2017 atas nama Jusnaeni, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-1);
2. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Jusnaeni dan Foto Copy Kartu Keluarga (KK) yang disahkan sesuai dengan aslinya oleh kepala Kelurahan Surutanga, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-2);
3. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), tanggal 15-03-2017 atas nama Baharuddin.L.H, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-3);
4. Foto Copy SLIP SETORAN tanggal 19-09-2017 atas nama Jusnaeni dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB atas nama Jusnaeni tanggal 19-09-2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-4);
5. Foto Copy Surat Setoran Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan jenis pajak PPh Final tanggal 16 Oktober 2017 atas nama Jusnaeni (Pemenang Lelang), (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-5);
6. Foto Copy Kuitansi No. 161/2017, tanggal 15 September 2-17 atas nama Jusnaeni , untuk Pembayaran Lelang Hak Tanggungan “ PT.PNM Vantura Syariah “ dengan obyek lelang Sertifikat HGB No.00036, luas : 93 M2 (Sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama H.Baharuddin Laombong, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-6);
7. Foto Copy Kutipan Risalah Lelang No.279/74/2017, tanggal 20-09-2017 dari Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan barat, KPKNL Kota Palopo,  
(copy dengan aslinya, diberi tanda T4-7);

8. Foto Copy Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 7640/2017, tanggal 16 Oktober 2017 dan bukti Resi Setoran melalui Bank BNI (Persepsi) Kantor Pertanahan Kota Palopo, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-8);
9. Foto Copy Surat Ukur No.901/Surutanga/2011, tanggal 15 Desember 2017, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-9);
10. Foto Copy Biki Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00036, tanggal 12 Januari 2012, luas : 93 M2 (Sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama Jusnaeni, yang telah dicocokkan dengan aslinya kemudian dibubuhi Materai dan Stempel Pos, (copy dengan aslinya, diberi tanda T4-10);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas ternyata Kuasa Tergugat II,III,IV tidak mengajukan alat bukti lain, walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Kuasa Tergugat II dan III mengajukan kesimpulannya secara tertulis , serta pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dipandang telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri sebelum menilai pokok perkara akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi para Tergugat, apakah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan atau tidak secara hukum, namun Terhadap Eksepsi Tergugat II dan Provisi dari Penggugat telah dijatuhkan Putusan Sela yang amarnya telah termuat dalam Putusan ini, yang selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Palopo untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Kuasa tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

- Eksepsi persona standi non judicio, bahwa penyebutan sdr.Markus Lanteng,SE selaku pejabat lelang didalam surat gugatan kurang tepat dan keliru sehingga tidak dapat dituntut karena sdr.Markus Lanteng,SE bukanlah pejabat lelang yang berdiri sendiri;
- Eksepsi Gugatan Kurang pihak, bahwa seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan Hesti Vidyastuti selaku Notaris yang melegalisir akad pembiayaan mudharabah;
- Eksepsi gugatan kabur, bahwa Penggugat menyebutkan Tergugat III adalah Lembaga Negara yang melakukan pelelangan.

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat dalam Repliknya tertanggal 18 Januari 2018 telah mengajukan jawaban atas eksepsi para Tergugat tersebut yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa mengacu pada risalah lelang No.279/74/2017 tanggal 13 September 2017 yang menyebutkan secara jelas nama sdr.Yazdi Anugrah melekat jabatannya dalam risalah lelang sehingga mempunyai hubungan hukum yang sangat terkait;
- Bahwa Tergugat II sebelum melakukan proses pelelangan harus sesuai aturan prosedur yang resmi;
- Bahwa Tergugat III memiliki pemahaman yang sangat sempit tentang UUHT dan telah melakukan proses pelelangan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas baik oleh Kuasa Penggugat dan Para Terggugat selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagai berikut: mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Majelis Hakim merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara atau dengan perkataan lain eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut di atas dan jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana terurai dibawah ini :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan penggugat yang kabur tersebut apabila dihubungkan dengan isi gugatan penggugat. Menurut Majelis Hakim, setelah gugatan tersebut dicermati, telah sesuai dengan Pasal 8 Rv dan Yunsprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975 yakni pokok-pokok gugatan penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Para Tergugat dalam gugatan perkara *a quo*. Para Tergugatlah, menurut Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan lelang terhadap benda milik Penggugat yang ternyata tidak mengacu kepada peraturan perundang-undangan dan merugikan Penggugat. Hal-hal yang telah dilakukan Para Tergugat yang merugikan penggugat telah diuraikan penggugat dalam gugatannya. Gugatan telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak. Gugatan yang telah menguraikan perselisihan hukum telah menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya. Keberadaan Tergugat III telah tersurat secara jelas sebagai pihak yang memutuskan tentang proses dan pelaksanaan pelelangan yang dianggap merugikan Penggugat, oleh karenanya menurut Majelis Hakim tidak perlu lagi menguraikan keberadaan pihak lainnya yang memiliki fungsi hirarkhi yang sama dengan Tergugat III sebagai pelaksana yang nyata dan cukup menyebutkan posisi Tergugat III, maka gugatan dapat dinyatakan telah jelas. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula dengan Putusan MA-RI No. 4.K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958; "Syarat Materiil dari pada gugatan. Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak";

Menimbang, bahwa tentang dalil eksepsi lainnya, menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa keseluruhan eksepsi yang dimaksud telah membahas dan berkenaan dengan materi pokok perkara sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu, oleh karenanya terhadap eksepsi *a quo* haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya Eksepsi tersebut sifatnya tidak eksepsional dan untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui kebenarannya secara hukum patut dibuktikan dengan cara baku dan limitatif sesuai Pasal 159 dan Pasal 160 RBg, dan eksepsi itu adalah diluar jangkauan keterangan Pasal tersebut, oleh karenanya terhadap eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak dan akan dipertimbangkan dan dinilai bersama-sama dengan pokok perkaranya untuk keputusan akhir;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat sebagaimana terurai diatas telah nyata bahwa seluruh eksepsi tersebut ditolak untuk seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik Jaminan Aset yang telah terjual Via Lelang pada Tanggal 13 September 2017 (Tiga Belas September Dua Ribu Tujuh Belas) Jam 14.00 Wita, berupa : Sebidang tanah beserta bangunannya seluas 93 m2 sesuai Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00036 atas nama H. Baharuddin L, terletak di Desa/Kel: Suru Tanga Kec. Wara Timur Kota Palopo Provinsi Sulsel.
- Bahwa pada awalnya pembayaran angsuran Penggugat atas pinjaman tersebut tertib dan lancar. Oleh karena, ekonomi Indonesia lesu sehingga berdampak pada lemahnya daya beli masyarakat dan persaingan usaha yang sangat kompetitif, sehingga usaha penggugat mengalami kemacetan. Akhirnya, penggugat di mata perbankan dianggap Wanprestasi.
- Bahwa seharusnya Tergugat II dalam menghadapi kredit macet sebagaimana yang dihadapi Penggugat seharusnya memberikan keringanan terhadap debitur dengan melakukan langkah-langkah Rekstrukturisasi Kredit Penggugat yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya sebagai debitur;
- Bahwa atas dasar jumlah Hutang Penggugat tersebut di atas Tergugat II melakukan permohonan penjualan Lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Palopo terhadap tanah HGB No. 00036 milik Penggugat tanpa sepengetahuan, tanpa pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu oleh Penggugat yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap objek tanah atas Hak

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN PIp

#### 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)





Tanggungan tersebut.

- Bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara KPKNL Kota Palopo terhadap tanah, adalah merupakan suatu tindakan melawan hukum yang bertentangan dengan aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu atau peringatan oleh Penggugat yang jelas-jelas berhak dan mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat III untuk dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Apalagi tidak ada izin atau persetujuan tertulis dari Penggugat, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-9 serta 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Muh.Akmal dan Saksi Johanto Syarifuddin,SH para saksi tersebut memberikan keterangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, para Tergugat telah mengajukan bantahan (sangkal) yang didasarkan pada pokoknya dalil-dalil sebagai berikut :

**Bahwa proses pelelangan yang dilakukan telah mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan perundang-undangan lainnya serta dokumen terkait;**

Untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda TI-1, untuk Tergugat II bukti surat tertanda T2-1 s/d T2-9, untuk Tergugat III bukti surat tertanda TIII-1 s/d TIII-9 dan Tergugat IV bukti surat tertanda T4-1 s/d T4-10;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, sehingga keberadaan dalil-dalil tersebut belum menjadi tetap adanya, sehingga mencermati proses jawab-jawab dan proses pembuktian yang terjadi dipersidangan, maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**“Apakah benar proses lelang terhadap obyek sengketa milik Penggugat tidak dilakukan berdasarkan hukum, tetapi dilakukan para Tergugat dengan sewenang-wenang dan merugikan penggugat?”**

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas dan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab dan pemeriksaan terhadap Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah pelelangan terhadap sebidang tanah dan rumah milik Penggugat yang terletak di Desa/Kelurahan Suru Tanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo dengan batas-batas telah dibenarkan oleh para pihak (Penggugat dan para Tergugat) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00036 dengan luas tanah kurang lebih 93 M2 (bukti tertanda T1-1);

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang ada dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dan untuk itu Majelis Hakim akan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu dikaitkan dengan petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg maka kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalilnya, tetapi tidak mengenyampingkan hak para Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya atau dengan perkataan lain para pihak diberi beban yang sama untuk membuktikan dalil gugatan atau sangkalan mereka;

Menimbang, bahwa dalam rangka membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu Foto copy Keberatan Pelaksanaan Lelang/sengketa, yang ditandatangani oleh H.Baharuddin tertanggal 5 September 2017 (P-1), Foto copy Permohonan Penghapusan Bunga, denda dan pengurangan pokok (P-2), Foto copy Jadwal angsuran oleh H.Baharuddin (P-3), Foto copy Surat tanda terima dan pelepasan jaminan (P-4); Foto copy setoran/transfer/kliring/ingkas Bank Mandiri, (P-5); Foto copy formulir kiriman uang Bank BNI (P-6); Foto copy kwitansi angsuran ke-1 dan ke-2 (P-7); Foto copy Rekening BRI BRITAMA atas nama H.Baharuddin L (P-8); Bukti surat tersebut ternyata berkesuaian pula dengan keterangan para saksi dari Penggugat yang pada pokoknya membenarkan bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa/Kelurahan Suru Tanga Kecamatan Wara Timur Kota Palopo dengan batas-batas telah dibenarkan oleh para pihak (Penggugat dan para Tergugat), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00036 dengan luas tanah kurang lebih 93 M2 (bukti tertanda T1-1) adalah merupakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa milik Penggugat yang menjadi jaminan kredit pada PT.PNM Ventura Syariah (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dan Jawaban Tergugat II, dan Tergugat III dihubungkan pula bukti-bukti surat atau tulisan yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka persoalan hukum dalam perkara ini berawal dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II tentang adanya hubungan hutang piutang berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi hasil) Nomor:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh PT.Permodalan Nasional Madani VENTURA SYARIAH (Tergugat II) dengan H.BAHARUDDIN.L (Penggugat) pada tanggal 27 Maret 2014 (bukti T2-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Maret 2014 PT. Permodalan Nasional Madani atau Tergugat II menyetujui Permohonan Kredit Penggugat dan memberikan Pinjaman sebesar Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan masa pinjaman selama 48 bulan terhitung sejak tanggal dilakukannya pencairan fasilitas pembiayaan mudharabah, **dengan tanggal jatuh tempo pada tanggal 4 February 2020**. Dengan angsuran perbulannya Rp.4.618.698 (bukti P-3). Sebelumnya Penggugat lancar membayar namun pada suatu waktu ternyata Penggugat tidak bisa lagi memenuhi kewajiban terhadap Tergugat II untuk membayar pinjamannya tersebut akibatnya Tergugat II mengajukan permohonan pelelangan;

Menimbang, bahwa hanya saja menurut Penggugat. Proses pelelangan itu dilakukan tanpa prosedur yang benar dan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan sangat merugikan Penggugat sebab Penggugat masih memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II sebagai pemberi pinjaman kredit kepada Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi hasil) Nomor:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014 (bukti tertanda T2-1) dan telah ditandatangani oleh PT.Permodalan Nasional Madani VENTURA SYARIAH (Tergugat II) dengan H.BAHARUDDIN.L (Penggugat) pada tanggal 27 Maret 2014;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut. Menurut Para Tergugat, proses pelelangan telah mengacu kepada peraturan perundang-undangan seperti pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* adalah berdasarkan atas permintaan dari Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Makassar *in casu* Tergugat II kepada Tergugat III;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pengetahuan tentang akan dilakukan pelelangan ternyata berdasarkan keterangan Saksi Muh Akmal dan Saksi Johanto Syarifuddin,SH mengetahui tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dijadikan jaminan kredit karena pada saat itu para saksi pernah diberitahu oleh Penggugat dan rumah Saksi Johanto dengan obyek sengketa berdekatan jaraknya 1 Km. Para Saksi Penggugat mengetahui bahwa Penggugat sebenarnya keberatan terhadap proses pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00036 yang telah dilelang oleh Tergugat III dan Saksi Muh Akmal menerangkan bahwa setahu Saksi bahwa Penggugat tidak mempunyai atau tidak diberikan Surat perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan PT.PNM Ventura Syariah dan Saksi Muh.Akmal menganggap tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00036 tidak bisa dilelang karena ada peraturan untuk menyelamatkan bagi masyarakat yang tidak mempunyai uang untuk membayarnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan adanya pernyataan dari Saksi Muh.Akmal yang menyatakan keberatan terhadap tidak adanya penyerahan Salinan perjanjian yang telah dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat, hal ini menurut Majelis Hakim berdasarkan Pasal 1320 BW hal tersebut bukanlah merupakan salah satu syarat yang utama melainkan hanyalah merupakan tindakan administrasi, sebab syarat utama dari perjanjian tersebut adalah dengan adanya tandatangan tersebut maka para pihak diwajibkan untuk melaksanakan sesuai Pasal 1338 BW oleh karena itu tentang dalil tersebut patut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa terhadap adanya pertentangan hak tersebut. Terhadap prosedur pelelangan yang diawali adanya perikatan hak tanggungan, maka menurut Majelis Hakim. Hal itu wajib didasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, dalam Pasal 6 yang mana dinyatakan Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan hal itu tentunya akan dilakukan proses pelelangan apabila debitur cidera janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum ternyata dalam perkembangannya Penggugat kemudian tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya yakni melakukan pembayaran angsurannya kepada Tergugat II



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi) sebagaimana yang telah diperjanjikan kemudian oleh Tergugat II telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat masing-masing yaitu Surat Peringatan I Nomor: S-021/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 21 Maret 2017, Surat Peringatan II Nomor: S-026/PNMVS-MKS-PLP/SP/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 dan Surat Peringatan III Nomor: S-027/PNMVS-MKS-PLP/SP/II/2017 tanggal 13 Juli 2017 (bukti T2-4 s/d T2-6) yang mana atas kedua surat tersebut diterima oleh H. HAMKA yang merupakan karyawan Penggugat, namun Penggugat tidak pernah memberikan tanggapan maupun tidak pernah dapat ditemui; dan sebagai akibat dari adanya tindakan wanprestasi oleh Debitur maka menurut Majelis Hakim sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT menimbulkan hak Kreditur untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan dan Lelang Hak Tanggungan adalah upaya yang tersedia dan dilindungi menurut hukum bagi Kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya yang tertunggak dari debitur;

Menimbang, bahwa fakta hukum lainnya ternyata surat permohonan lelang tersebut oleh KPKNL Palopo *in casu* Tergugat III terlebih dahulu telah melakukan verifikasi kelengkapan berkas dalam hal ini legalitas formal subjek dan objek lelang, dan dari hasil verifikasi yang telah dilakukan ternyata permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani Ventura Syariah Cabang Makassar *in casu* Tergugat II telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana:

- Dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dengan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor: 94/2017 tanggal 30 Agustus 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo yang menerangkan bahwa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00036/Surutanga atas nama Haji Baharuddin Laombong, yang terletak di Perumahan Grand Galaxi, Kelurahan Surutanga, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo Provinsi Sulawesi Selatan telah diikat Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 738/2014 tanggal 9 Januari 2015 pada PT. PNM Ventura Syariah;
- Sebelum pelaksanaan lelang juga telah terbit Surat Pemberitahuan Lelang dari Kepala Perwakilan PT.PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar kepada Bapak/Ibu H. Baharuddin L Nomor: S-110/PNMVS-MKS-PLP/SR/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Rencana Lelang KPKNL Palopo;
- Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan sebanyak 2

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata No.43/Pdt.G/2017/PN Plp

#### 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

kali. Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 15 Agustus 2017 dan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Palopo Pos tanggal 30 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas. Menurut Majelis Hakim. Perbuatan para Tergugat khususnya Tergugat II dan Tergugat III, dalam melakukan prosedur pelelangan telah didasarkan pada **Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang ternyata berdasarkan fakta hukum terbukti bahwa TERGUGAT II adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangya (bukti T2-3) dan setelah wanprestasinya PENGUGAT, serta TERGUGAT II memiliki hak untuk melakukan penetapan Nilai Limit berdasarkan penilaian Penaksir/Penilai. Menurut Majelis Hakim, TERGUGAT II tidak memiliki kewajiban untuk meminta persetujuan PENGUGAT terlebih dahulu atas Nilai Limit tersebut. Nilai Limit hanya ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir yang sifatnya independent.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat II, dan Tergugat III sebelum proses pelaksanaan lelang pada hari RABU, tanggal 13 SEPTEMBER 2017 pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo, Tergugat II telah memberitahukan kepada Penggugat tentang akan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas objek *a quo* (bukti T2-7) apabila Penggugat tidak menyelesaikannya seluruh kewajibannya selambat-lambatnya pembayaran pada tanggal 24 Juli 2017 sebagaimana dalam surat peringatan ketiga yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat (bukti T2-6), selanjutnya Tergugat I telah pula menerbitkan 2 (dua) kali pengumuman tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek *a quo* dimana Pengumuman Pertama melalui surat/selebaran pada tanggal 15 Agustus 2017 kemudian Pengumuman kedua dilakukan melalui pemberitaan Surat Kabar Harian PALOPO POS pada tanggal 30 Agustus 2017 (bukti T2-9);

Menimbang, bahwa meskipun dalil Penggugat menyatakan Penggugat tetap punya itikat baik kepada Tergugat II untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat, yaitu dengan meminta permohonan penghapusan bunga, denda dan pengurangan pokok (bukti P-2) serta keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang/sengketa (bukti P-1). Terhadap hal tersebut sebelumnya Penggugat sudah menyepakati apa yang telah disepakati antara Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat II sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi hasil) Nomor:002/PNMVS-PLP/AKAD/III/2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh PT.Permodalan Nasional Madani VENTURA SYARIAH (Tergugat II) dengan H.BAHARUDDIN.L (Penggugat) pada tanggal 27 Maret 2014 (bukti T2-1), dan hal yang disepakati itu menurut Majelis Hakim memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak dan tidak dapat dikesampingkan begitu saja yaitu bilamana Debitur wanprestasi sebagaimana disebutkan diatas maka dengan ini Debitur memberikan kuasa kepada PNM Ventura Syariah Cabang Makassar untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan dengan cara apapun juga atas seluruh agunan kepada pihak lain guna penyelesaian pembiayaan Debitur (bukti tertanda T2-1);

Menimbang, bahwa menurut Majelis hakim. Berdasarkan perikatan hak tanggungan, maka pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sepenuhnya adalah hak Tergugat II untuk mengupayakan pengembalian pelunasan hutang nasabah yang tidak terbayar secara baik dan lunas dan kemudian pada tanggal 13 September 2017 telah diadakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dimana Tergugat I mendaftar sebagai peserta lelang dan menjadi pemenang lelang dengan harga lelang sebesar Rp.192.777.483,- (seratus Sembilan puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus delapan puluh tiga rupiah) berdasarkan Risalah Lelang No.279/74/2017 (bukti tertanda T2-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dengan alat-alat bukti yang diajukannya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya yaitu telah melakukan proses pelelangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan atau sekaligus dapat meneguhkan hak-haknya atas proses pelelangan, sehingga perbuatan Para Tegugat *a quo* tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan yang tidak mengikat secara hukum atau melanggar hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat hanya dipertimbangkan sepanjang yang ada relevansinya dengan perkara *a quo*, sedangkan yang tidak ada relevansinya tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan tidak mampunya Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang oleh Majelis Hakim dibebankan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat mampu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka sebagai risiko tidak mempunya Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya khususnya tentang adanya perbuatan melawan hukum terhadap proses pelelangan, maka petitum gugatan Penggugat yang berkaitan dengan kerugian atas proses pelelangan atau dapat dilakukannya pembatalan pelelangan sebagaimana pada petitum gugatan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka sesuai ketentuan pasal 192 RBg, Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Mengingat KUHPerdara, RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) atau Hukum Acara Perdata yang berlaku di daerah luar pulau Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.154.000,- (tiga juta seratus lima puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, pada hari SENIN, tanggal 9 April 2018, oleh kami, RADEN NURHAYATI,SH,MH sebagai Hakim Ketua, HERI KUSMANTO,S.H dan MAHIR SIKKI ZA,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palopo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 43/Pdt.G/2017/PN.Plp tanggal 18 Oktober 2017, putusan tersebut pada SELASA, Tanggal 8 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh HAMSINAH DAHLAN Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis

**RADEN NURHAYATI, S.H, M.H.,**

**1. HERI KUSMANTO, S.H.,**

**2. MAHIR SIKKI ZA,S.H.,**

Panitera Pengganti

**HAMSINAH DAHLAN**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya:

– Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
– Biaya Leges	: Rp. 3.000,-
– Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
– Biaya Panggilan	: Rp.1.460.000,-
– Biaya PNBK dari jurusita	: Rp. 80.000,-
– Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp.1.500.000,-
– Biaya Sita	: -
– Biaya Sumpah	: Rp. 20.000,-
– Biaya Redaksi	: Rp. 5.000,-
– Biaya Materai	: Rp. 6.000,-

---

J U M L A H : Rp.3.154.000,-

(tiga juta seratus lima puluh empat ribu rupiah)