



**PUTUSAN**

**NOMOR 35/PDT/2017/PT SULTRA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- 1. SALAHUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Betoambari RT.002/RW.004, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Agama Islam, Pekerjaan Polri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada lamawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13 Kelurahan Lanto, Kecamatan Batupoaro Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I;
- 2. S R I A N I**, bertempat tinggal di Jalan Betoambari RT 002/RW.004, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada lamawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13 Kelurahan Lanto, Kecamatan Batupoaro Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Pemanding II semula Tergugat II;
- 3. MUH. RITA YUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Betoambari RT.002/RW.004, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada lamawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13 Kelurahan Lanto, Kecamatan Batupoaro Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Pemanding III semula Tergugat III;
- 4. META NURLIANTI**, bertempat tinggal di Jalan Husni Thamrin RT. 04/RW.03 Kelurahan Bataraguru, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada lamawati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Erlangga Nomor 13 Kelurahan Lanto,



Kecamatan Batupoaro Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Tergugat IV;

**5. KEPALA KANTOR BANK TABUNGAN PENSUNAN NASIONAL (BTPN) Tbk. MUR AREA KENDARI, Cq. KEPALA KANTOR BANK TABUNGAN PENSIUN NASIONAL (BTPN) MUR CABANG KARYA NUGBAUBAU BAUBAU**, berkedudukan di Jalan Husni Thamrin Nomor 44 B Baubau, selanjutnya disebut sebagai Pembanding V semula Tergugat V;

**6. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KENDARI** berkedudukan di Jalan Made Sabara Nomor 6 Kendari, selanjutnya disebut sebagai Pembanding VI semula Tergugat VI;

Lawan

**YUSDI**, bertempat tinggal di Jalan Sibatara Nomor 27 Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, dalam hal ini memberikan kuasa kepada La Samudi, S.H.,M.H., Advokat, beralamat di Jalan Hayam Wuruk, Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupoara, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 13 Maret 2017 Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 20 Juni 2016 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemenang lelang yang dilakukan oleh Tergugat VI atas permintaan Tergugat V sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Pebruari 2016, yaitu lelang atas sebidang tanah seluas 272 M2 beserta bangunan rumah di atasnya, yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Betoambari RT.002/RW.004 Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut;

- a. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya;
- b. Sebelah Selatan berbatas dengan Wa Igi Jumara;
- c. Sebelah Timur berbatas dengan Hajja Siti Sarifah;
- d. Sebelah Barat berbatas dengan Edy Chandra;

Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

2. Bahwa obyek sengketa perkara ini, semula adalah milik Salma sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00015/Katobengke yang terbit pada tanggal 23 Oktober 2003, selanjutnya dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai Akta PPAT Musnawir, S.H. Nomor 100/JB/BTR/XI/20014, tertanggal 1 Nopember 2004;
3. Bahwa selanjutnya obyek sengketa tersebut dihibahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, sesuai dengan Akta PPAT L. M. Taufik, S.H. Nomor 482/2012, tertanggal 5 Desember 2012 yang kemudian Tergugat III menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat IV sesuai dengan Akta PPAT Musnawir, S.H. Nomor 385/2013 tertanggal 03 Juli 2013;
4. Bahwa pada saat obyek sengketa sudah berada dalam kekuasaan dan menjadi milik Tergugat IV, maka Tergugat IV bermohon kepada Tergugat V untuk memperoleh fasilitas kredit;
5. Bahwa permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat IV tersebut, dapat disetujui oleh Tergugat V, oleh karena itu Tergugat IV dan Tergugat V menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0000868-SPK-7494-1111 tanggal 30 Nopember 2011, perjanjian kredit tersebut terakhir terurai dalam Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001525-ADDPK-7494-0713 tertanggal 03 Juli 2013;
6. Bahwa dalam Pasal 2 (angka 2) Perjanjian Kredit sebagaimana terurai dalam Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001525-ADDPK-7494-0713 tertanggal 03 Juli 2013, dengan ditegas disebutkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Betoambari RT.002 RW.004 Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sultra atau obyek sengketa perkara ini adalah merupakan jaminan atas kredit Tergugat IV pada Tergugat V;
7. Bahwa oleh karena obyek sengketa dijadikan jaminan kredit, maka terhadap obyek sengketa dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 603

Halaman 3 dari 18 Halaman Putusan No. 35/PDT/2017/PT SULTRA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2013 tertanggal 25 September 2013, sebagai dasar untuk terbitnya sertifikat Hak Tanggungan;

8. Bahwa dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas, maka kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas obyek sengketa Nomor 00660/2013, tertanggal 25 September 2013, dimana antara Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga dengan terbit sertifikat Hak Tanggungan itu, maka obyek sengketa telah sah menjadi obyek jaminan atas utang/kredit Tergugat IV;
9. Bahwa ternyata kemudian Tergugat IV tidak dapat menyelesaikan utang/kredit pada Tergugat V hingga jangka waktu kredit selesai, dan Tergugat V telah memberikan teguran dan/atau peringatan, namun Tergugat IV tetap tidak dapat melunasi utang/kreditnya tersebut;
10. Bahwa pada saat Tergugat IV sudah tidak dapat lagi melunasi utang/kreditnya dimaksud, maka tidak ada cara lain yang dapat dilakukan oleh Tergugat V, selain melirik obyek jaminan atas kredit dalam rangka pengembalian fasilitas kredit yang telah dikeluarkan;
11. Bahwa untuk mengembalikan fasilitas kredit yang telah dikeluarkan Tergugat V, maka Tergugat V meminta kepada Tergugat VI selaku lembaga yang berhak melakukan proses lelang, untuk melakukan proses lelang atas obyek jaminan kredit dari Tergugat IV, dalam hal ini adalah obyek sengketa perkara ini;
12. Bahwa untuk itu Tergugat VI pada tanggal 11 Pebruari 2016, telah melakukan proses lelang terhadap obyek jaminan kredit Tergugat IV atau obyek sengketa perkara ini, sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Pebruari 2016. dimana Penggugat dalam perkara ini ditetapkan sebagai pemenang atas lelang tersebut;
13. Bahwa setelah Penggugat ditetapkan sebagai pemenang lelang maka Tergugat V bersurat kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau dan meminta agar sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00660/2013 dihapus/diroya;
14. Bahwa setelah dilakukan roya atas sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka selanjutnya sebagai pemilik tanah yang terurai dalam sertifikat Hak Milik 00015 Katobengke 2003 adalah Penggugat dalam perkara ini terhitung

Halaman 4 dari 18 Halaman Putusan No. 35/PDT/2017/PT SULTRA



sejak tanggal 11 Maret 2016, berdasarkan risalah lelang Nomor 097/2016 tanggal 11 Pebruari 2016;

15. Bahwa karena obyek sengketa telah menjadi milik Penggugat berdasarkan risalah lelang di atas, maka selanjutnya Penggugat berusaha untuk memasuki obyek sengketa, namun ternyata obyek sengketa dikuasai dan dipertahankan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
16. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pasangan suami isteri dan anak, dimana Tergugat-Tergugat itu tidak termasuk dalam pihak terlelang, juga bukan lagi sebagai pemilik obyek sengketa, (tentang kedudukan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV atas obyek sengketa telah diuraikan dalam posita 2 dan 3);
17. Bahwa karena itu Penggugat mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Baubau tertanggal 11 April 2016, dan untuk itu Pengadilan Negeri Baubau mengeluarkan penetapan dan telah melakukan pemanggilan untuk **anmanig/teguran**, namun oleh karena Tergugat I, II, dan Tergugat III adalah orang yang tidak termasuk sebagai pihak terlelang, maka Penggugat berinisiatif mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Baubau untuk mengembalikan hak Penggugat berdasarkan risalah lelang tersebut;
18. Bahwa tindakan Tergugat I, II, dan Tergugat III mempertahankan obyek sengketa tidak memiliki alas hak yang sah, oleh karena itu tindakan Tergugat I, II, dan Tergugat III atas obyek sengketa merupakan perbuatan yang bersifat melawan hukum dan merugikan Penggugat;
19. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I, II, dan Tergugat III atas tanah obyek sengketa adalah bersifat melawan hukum, maka beralasan hukum untuk menghukum Tergugat I, II, dan Tergugat III serta sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya agar menyerahkan/mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, sempurna dan tanpa syarat apapun juga;
20. Bahwa karena tindakan Tergugat I, II, dan Tergugat III menguasai obyek sengketa tanpa alas hak dan dasar hukum sama sekali, maka Penggugat memohon agar Tergugat I, II, dan Tergugat III dihukum pula membayar uang paksa (**dwangsoom**) sebesar Rp3.000.000,00 setiap hari keterlambatan mentaati isi putusan, terhitung sejak putusan ini dijatuhkan pada Pengadilan tingkat pertama;



21. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan atas itikad tidak baik dari Tergugat I, II, dan Tergugat III atas obyek sengketa olehnya itu mohon kiranya agar obyek sengketa diletakan sita jaminan lebih dahulu;
22. Bahwa demikian juga, karena kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa berdasarkan atas akta yang bersifat **“Grosse Akta “** maka sangat beralasan hukum agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan/dieksekusi lebih dahulu (***uit voor baar bij voorraad***) walaupun terhadapnya dilakukan upaya-upaya hukum;
23. Bahwa disamping itu adalah sangat beralasan hukum untuk menghukum para Tergugat dalam perkara ini agar secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I B Baubau, C.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I B Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat **“Grosse Akta”** Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Pebruari 2016;
3. Menyatakan obyek sengketa perkara ini yaitu tanah ukuran 272 M2 beserta bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Betoambari RT.002/RW.004, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya;
  - b. Sebelah Selatan berbatas dengan Wa Igi Jumara;
  - c. Sebelah Timur berbatas dengan Hajja Siti Sarifah;
  - d. Sebelah Barat berbatas dengan Edy Chandra;adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui Proses lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Pebruari 2016;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I, II dan Tergugat III menguasai dan mempertahankan obyek sengketa milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan yang bersifat melawan hukum dan merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, II, dan Tergugat III serta sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, sempurna dan tanpa syarat apapun juga;

6. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa Rp3.000.000,00 setiap hari jika terlambat mentaati putusan perkara ini, terhitung sejak diputus pada Pengadilan tingkat pertama;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas obyek sengketa;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan/dieksekusi lebih dahulu walaupun terhadapnya dilakukan upaya-upaya hukum;
9. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## A t a u ;

Jika Pengadilan berpendapat lain;

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya;

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

## DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa bila dilihat dari Materi Gugatan Penggugat, sangat nampak dan jelas Permasalahannya adalah bermula dari JUAL BELI OBYEK SENKETA YANG SELANJUTNYA MENJADI AGUNAN ATAU JAMINAN HUTANG DAN BERAKHIR PADA PEMBERESAN HUTANG YAITU DIADAKANYA DIMUKA UMUM ATAU LELANG ATAS OBYEK SENKETA, DIMANA PENGGUGAT MENDALILKAN BAHWA OBJEK SENKETA PADA SAAT ITU SUDAH MENJADI MILIK TERGUGAT IV, KEMUDIAN OLEH TERGUGAT IV ATAS OBJEK SENKETA TERSEBUT DIJADIKAN JAMINAN HUTANG PADA TERGUGAT V BTPN, PENGAJUAN KREDIT MANA OLEH TERGUGAT IV META NURLIANTI ATAS IZIN SUAMINYA ZAMRUN,SE, SEHINGGA DEMIKIAN OBJEK SENKETA ADALAH BERSTATUS HARTA BERSAMA ANTARA TERGUGAT IV DENGAN SUAMINYA ZAMRUN, SE, SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN MAKA SECARA HUKUM DALAM PERKARA INI SEHARUSNYA PULA ZAMRUN, SE DILIBATKAN DAN ATAU DIKUTSERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA INI, DEMI UNTUK MENDAPATKAN PUTUSAN YANG TIDAK MENIMBULKAN SENKETA BARU DIKEMUDIAN HARI;

Halaman 7 dari 18 Halaman Putusan No. 35/PDT/2017/PT SULTRA

### 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)



2. Bahwa dengan tidak dilibatkannya atau tidak diikutsertakannya ZAMRUN, SE, sebagai pihak dalam perkara ini, maka Gugatan Penggugat telah mengandung **abucuur libel** atau kekurangan pihak, dan sebagai konsekwensi hukumnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat terkecuali atas dalil-dalil yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Penggugat;
3. Bahwa benar Tergugat IV telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat V BTPN dengan jaminan hutang adalah objek sengketa sekarang ini, objek sengketa mana sekarang ini telah dilakukan penjualan dimuka umum atau lelang dan berdasarkan Akta lelang maka pemilik objek sengketa sekarang ini adalah penggugat YUSDI namun satu hal yang perlu digarisbawahi bahwa Tergugat IV META NURLIANTI bersama suaminya ZAMRUN, SE saat ini berkeberatan atas tindakan Tergugat V BTPN dan Tergugat IV kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang yang telah melakukan penjualan dimuka umum atau lelang atas objek sengketa, sebab penjualan dimuka umum tersebut selain tidak diberitahukan kepada Tergugat IV, juga penjualan tersebut telah melanggar hukum kepatutan dan kelayakan yang berakibat pada kerugian bagi Tergugat IV, seta penjualan tersebut juga secara hukum telah melanggar dan bertentangan dengan peraturan yang ada untuk itu, yaitu bertentangan dengan APTH yang telah menentukan taksiran nilai atas objek jaminan yaitu sebesar Rp750.000.000,00 sementara objek jaminan dijual atau dilelang seharga Rp420.000.000,00 juga tanpa diberitahukan secara resmi kepada Tergugat IV, apakah hasil lelang tersebut telah melunasi hutang Tergugat IV ataukah belum, ataukah mendapatkan kelebihan atas hutang Tergugat IV, sebab hutang Tergugat IV pada saat dinyatakan macet dalam posisi Rp300.000.000,00 dan Tergugat IV berkeinginan akan melunasi hutang tersebut secara tunai akan tetapi pihak BTPN menetapkan pembayaran sebesar Rp500.000.000,00 dari Rp300.000.000,00 inilah yang menjadi masalah hingga berakhir dimuka persidangan ini;



4. Bahwa sebagai bukti keberatan Tergugat IV bersama suaminya pemilik objek sengketa telah pula mengajukan gugatan kemuka persidangan Pengadilan Negeri Baubau Kelas I B dan sebagai pihak Tergugat adalah penggugat sekarang ini, BTPN dan Kantor Lelang Negara Kendari dengan Nomor perkara 20/Pdt.G/2016/PN.Bau;
5. Bahwa selain itu pula objek sengketa sekarang ini masih dalam penguasaan Tergugat I,II, dan Tergugat III, jual beli yang terjadi antara Tergugat III MUH.RITA YUDIN dengan Tergugat IV META NURLIANTI belum diadakan penyerahan secara fisik dari Tergugat III kepada Tergugat IV sebagaimana lazimnya jual beli atas benda tak bergerak yang diatur oleh Undang-Undang, hal mana disebabkan oleh karena masih adanya sengketa milik antara Tergugat III dengan Tergugat IV karena belum adanya pemberesan atas jual beli objek sengketa tersebut, sehingga dengan demikian masih dimungkinkan adanya Gugatan baru dari para pihak berperkara atas permasalahan hukum yang berbeda, sehingga dengan demikian Putusan yang akan dijatuhkan dalam perkara ini belum dapat dikatakan mengikat untuk kedua belah pihak;
6. Bahwa dengan belum adanya pemberesan jual beli atas objek jaminan in casu objek sengketa diantara para Tergugat, maka permasalahan hukum dalam perkara ini masih memerlukan adanya Putusan yang benar-benar akan mengikat bagi para pihak;

#### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- M e n o l a k Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- M e n g h u k u m Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat V telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 04 Oktober 2016 sebagai berikut;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
- Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab atau menanggapi dalil dalil yang dikemukakan penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V;



- Bahwa Tergugat IV telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat V dan telah disetujui oleh Tergugat V dengan jaminan sebidang tanah seluas 272, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Milik Nomor 00015/Katobengke, atas nama Meta Nuriati terletak di Kelurahan Katobengke, Kecamatan Batoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, oleh karenanya ditandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0000868-SPK-7494-1111, tanggal 30 November 2011 Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 7001194-ADDPK-7494-0812 tanggal 14 Agustus 2012, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001525-ADDPK-7494-0713 tanggal 03 Juli 2013 Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau yang berkepalala "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" Nomor 00660/2013 tanggal 10 Oktober 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 603/2013 tanggal 25 September 2013;
- Bahwa Tergugat IV tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian dan Tergugat V telah mengingatkan Tergugat IV untuk dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit melalui surat teguran atau peringatan yaitu Surat peringatan I Nomor SP.010/7494-UMK/I/2015, Surat Peringatan II Nomor SP.015/7494-UMK/II/2015 tanggal 12 Februari 2015 dan Surat Peringatan III, Nomor SP. 019/7494-UMK/III/2015 tanggal 19 Maret 2015, namun sampai dengan batas waktu yang ditentukan Tergugat IV tidak juga dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan;
- Bahwa karena setelah diperingatkan/ditegur beberapa kali Tergugat IV masih tidak dapat menyelesaikan tunggakannya maka Tergugat V berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0000868-SPK-7494-1111 tanggal 30 November 2011, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 7001194-ADDPK-7494-0812 TANGGAL 14 Agustus 2012 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001525-ADDPK-7494-0713 tanggal 03 Juli 2013, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 603 tahun 2013 tertanggal 25 September 2013 yang kemudian didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00660/2013 tanggal 25 September 2013 mengajukan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara sebagaimana telah diatur



dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 (angka 2) Perjanjian Kredit sebagaimana terurai dalam perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001525-ADDPK-7494-0713 tertanggal 03 Juli 2013, telah disepakati bahwa Tanah dan bangunan SHM nomor 00015, seluas 272m<sup>2</sup> atas nama Meta Nurliantiang terletak di jalan Betoambari Rt.002 RW.004 kelurahan Katobengkekecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara menjadi jaminan atas kredit Tergugat IV pada Tergugat V;
- Bahwa Tergugat IV telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 603 tahun 2013 tertanggal 25 September 2013 yang kemudian didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00660/2013 tanggal 25 September 2013. Sehingga secara hukum SHM nomor 00015, seluas 272m<sup>2</sup> atas nama Meta Nurlianti, yang terletak di jalan Betoambari RT.002 RW.004 kelurahan Katobengke, kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Utara telah sah menjadi jaminan atas kredit Tergugat IV pada Tergugat V;
- Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa Tergugat V sebagai Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika Tergugat IV ingkar janji/wanprestasi;

Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, berbunyi:

*“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”;*

- Bahwa, menurut kaidah hukum, *vide* Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR;
- Bahwa Tergugat V telah mengajukan permohonan Lelang kepada Tergugat VI atas sebidang tanah seluas 272, berikut bangunan yang



berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Milik Nomor 00015/Katobengeke, atas nama Meta Nurliati terletak di Kelurahan Katobengeke, Kecamatan Batoambari, Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, melalui surat permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 07/SP.8973/UMK/2/2016 tanggal 01 Februari 2016;

- Bahwa Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut diajukan oleh Tergugat V kepada Tergugat VI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0000868-SPK-7494-1111, tanggal 30 November 2011, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 7001194-ADDPK-7494-0812 tanggal 14 Agustus 2012, Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 6001525-ADDPK-7494-0713 tanggal 03 Juli 2013, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau yang berkepalanya **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** Nomor 00660/2013 tanggal 10 Oktober 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 603/2013 tanggal 25 September 2013;
- Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat VI sebagaimana yang dimaksud dalam point 10 dan 11 tersebut dimenangkan oleh Penggugat sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Februari 2016;
- Bahwa Tergugat V telah mengajukan lelang sesuai dengan kesepakatan, ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku sehingga Tergugat V berhak atas hasil penjualan lelang atas jaminan Tergugat IV sebagai sumber pembayaran atas kewajiban hutang Tergugat IV. sebagaimana ketentuan yang diatur dalam **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996**, yang menyatakan sebagai berikut:

***“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 uraian tersebut di atas, mohon dengan hormat Pengadilan berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan tindakan Tergugat V merupakan perbuatan yang telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat V berhak menjual objek Hak Tanggungan atas Kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Februari 2016;
- Membebaskan Tergugat V dari segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat VI telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 04 Oktober 2016 sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan adalah sehubungan dengan pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Sdr.Meta Nurlianti seluas 272 m2 dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00015/Katobengke atas nama Meta Nurlianti yang terletak di jalan Betoambari, Kelurahan Katobengke Kecamatan Betoambari Kota Baubau;
2. Bahwa dapat Tergugat VI sampaikan proses pelaksanaan lelang tersebut yang dilakukan atas dasar permintaan dari PT.Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk. MUR Area Kendari sesuai surat permohonan lelang ulang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 07/SP.8973/UMK/2/2016 tanggal 01 Februari 2016;
3. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh PTBank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk. MUR Area Kendari telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 pasal 6 angka 5;
4. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi maka selanjutnya Tergugat VI melakukan pelelangan terhadap objek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor 097/2016 tanggal 11 Februari 2016 hal ini sesuai dengan ketentuan **pasal 12 (dua belas) peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 106/PMK.06/2013** sebagaimana telah diubah dengan **Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang** yang menyatakan bahwa: **Kepala KPKNL/Pejabat lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;**

Halaman 13 dari 18 Halaman Putusan No. 35/PDT/2017/PT SULTRA



5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut penggugat ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang dan oleh karena itu maka objek perkara beralih kepada penggugat setelah semua kewajiban-kewajiban yang timbul dilunasi;
6. Bahwa sesuai uraian diatas dapat dilihat jika pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan **Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3)** dan **peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 106/PMK.06/2013** sebagaimana telah diubah dengan **Nomor: 27/PMK.06/2016** tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang serta **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I**, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum;
7. Bahwa karena pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat VI telah sesuai peraturan lelang yang dimuat dalam **Lembaran Negara Tahun 1908 jo. Tahun 1940 No.56**, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-Undang dan ketentuan hukum yang berlaku, Hal ini juga sesuai dengan ketentuan **Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 106/PMK.06/2013** sebagaimana telah diubah dengan **Nomor 27/PMK.06/2016** tentang petunjuk pelaksanaan lelang menyebutkan bahwa: "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" dan ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada Halaman 100 angka 21** yang menyebutkan bahwa "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat VI **tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum**;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

- Menyatakan sah dan berharga Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat VI sesuai Risalah Lelang Nomor 097/2016 tanggal 11 Februari 2016;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Baubau telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Maret 2017 Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau, yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I s/d IV untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat **"Grosse Akta"** Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Februari 2016;
3. Menyatakan obyek sengketa perkara ini yaitu tanah ukuran 272 M2 beserta bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Betoambari RT.002/RW.004 Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, dengan batas-batas sebagai berikut;
  - a. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya;
  - b. Sebelah Selatan berbatas dengan Wa Igi Jumara;
  - c. Sebelah Timur berbatas dengan Hajja Siti Sarifah;
  - d. Sebelah Barat berbatas dengan Edy Chandra;adalah sah milik Penggugat yang diperoleh melalui Proses Lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 097/2016 tertanggal 11 Pebruari 2016;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menguasai dan mempertahankan obyek sengketa milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta sanak keluarganya atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan atau mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, sempurna dan tanpa syarat apapun juga;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.329.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Banding Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat oleh Drs. H. L. M. Sudisman, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Baubau yang menerangkan

Halaman 15 dari 18 Halaman Putusan No. 35/PDT/2017/PT SULTRA

### 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)



bahwa Para Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau tanggal 13 Maret 2017 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 03 April 2017;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 13 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 17 April 2017 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 April 2017;

Menimbang, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 28 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 28 April 2017;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 17 April 2017 telah memberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat dan Terbanding semula Penggugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut berta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau tanggal 13 Maret 2017, Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dimana Terbanding semula Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa sertifikat Hak Milik 00015 Katobengke Tahun 2003 sejak tanggal 11 Maret 2016, berdasarkan risalah lelang Nomor 097/2016 tanggal 11 Februari 2016, dimana proses pelelangan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu Terbanding semula Penggugat tersebut adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan



dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutuskan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat di dalam Memori Bandingnya, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau tanggal 13 Maret 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**“MENGADILI:”**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Bau tanggal 13 Maret 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, hari Selasa, tanggal 13 Juni 2017, oleh kami, Jamuka Sitorus, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Majelis, Yuli Happysah, S.H., M.H., dan Mujahri, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 35/PEN.PDT/2017/PT SULTRA tanggal 15 Mei 2017, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri



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

oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj. Elsy Mangindaan, S.H., M.Si. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Yuli Happysah, S.H., M.H.

Jamuka Sitorus, S.H., M.Hum.

ttd

Mujahri, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Elsy Mangindaan, S.H., M.Si.

Perincian biaya:

1. Redaksi	:	Rp 5.000,00
2. Meterai	:	Rp 6.000,00
3. <u>Pemberkasan</u>	:	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah	:	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

1 of 2