



**PUTUSAN**  
**Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Hj. ERMAWATI**, bertempat tinggal di Panincong RT/RW: 000/004, Desa Panincong, Kecamatan Marioriawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan, email: soppengarif@gmail.com, selanjutnya disebut **Penggugat I**;
2. **ARIFUDDIN**, bertempat tinggal di Panincong RT/RW: 000/004, Desa Panincong, Kecamatan Marioriawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan, email: soppengarif@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Parepare**, berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 49, Cappa Galung, Bacukiki Barat, Kota Pare Pare, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Al. Yanis Dhaniarto, S.H. LL. beralamat di Jalan Kemetiran 18 RT/RW 047/013 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-174/MK.1/2024, tanggal 4 April 2024, dilegalisasi di kepaniteraan tanggal 30 April 2024 dengan Nomor 28/PAN.PN.W22-U8 / HK2 / IV / 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Watansoppeng**, berkedudukan di Jl. Merdeka No.6, Botto, Lalabata, Kabupaten Soppeng, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riandhani Septia Candrika, Dody Endrayatna Siloy, Michael Rizkysaputra, Muhammad Auliah Nur Putra, Asrianda, Sa'pang Payangan, Ruslan Abdul Djalil berdasarkan surat kuasa khusus Nomor B.1449/KC-XIII/ADK/III/2024, tanggal 26 Maret 2024, yang dilegalisasi di kepaniteraan tanggal 23 April 2024, Nomor 26/PAN.PN.W22-U8/HK2/IV/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watansoppeng pada tanggal 8 Maret 2024 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa sebelumnya PARA PENGGUGAT terlebih dahulu akan mejelaskan latar belakang hubungan hukum para pihak berpekara sebelum masuk ke pokok perkara sebagai berikut:

a. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah suami isteri, pemilik harta bersama (gono-gini) berupa tanah & bangunan rumah tinggal ber\_Sertipikat Hak Milik No. 1182, terletak di Desa Panincong RT/RW: 000/004, Desa Panincong, Kecamatan Marioriawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi Selatan;

b. Bahwa tanah harta bersama tersebut di atas, telah dijaminan oleh PENGGUGAT I sebagai jaminan kredit pada TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit No. 8 pada tanggal 3 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahriani Andi Mauri, SH., M.kn.;

Bahwa pada tanggal 17 April 2023 yang lalu, TERGUGAT I melakukan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN atas permohonan dari TERGUGAT II berdasarkan Risalah Lelang No. 84/73/2023 tanggal 17 April 2023;

Demikian PENDAHULUAN ini, selanjutnya PARA PENGGUGAT akan menguraikan dalil-dalil gugatannya yang merupakan satu kesatuan yang terpisahkan dalam pokok perkara berikut ini:

## POKOK PERKARA

c. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan atas objek Sertipikat Hak Milik No. 1182 milik PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT I pada tanggal 17 April 2023 sesuai dengan Risalah Lelang No. 84/73/2023, tidak didasarkan atas adanya **Sertipikat Hak Tanggungan** dari PARA PENGGUGAT yang diterbitkan oleh KANTOR PERTANAHAN sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 14 UU HAK TANGGUNGAN**;

Menurut ketentuan **UU HAK TANGGUNGAN Pasal 13 ayat (5) dan Pasal 14**, Hak Tanggungan lahir pada saat didaftarkan di KANTOR PERTANAHAN yang dibuktikan dengan diterbitkannya **Sertipikat Hak Tanggungan** yang memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**".

Lebih lanjut **Pasal 20 ayat (1) UU HAK TANGGUNGAN** yang pada intinya menjelaskan, bahwa hak & wewenang menjual objek hak tanggungan harus

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan atas adanya Sertipikat Hak Tanggungan. **Sedang dalam perkara ini, TERGUGAT I & TERGUGAT II melakukan lelang tanpa didasarkan atas adanya Sertipikat Hak Tanggungan;**

d. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I & TERGUGAT II terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan Eksekusi Lelang Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN atas objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 1182 milik PARA PENGUGAT pada tanggal 17 Agustus 2023. Demikian pula dengan Risalah Lelang No. 84/73/2023, jelas cacat hukum dan haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

e. Bahwa **KUHPerdata Pasal 1365** menyatakan, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang melanggar kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugiannya tersebut*". **Munir Fuady, SH. MH. LLM.**, dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)" hal. 10/13, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti tahun 2002, unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:

- **Adanya suatu perbuatan;**
- **Perbuatan tersebut melawan hukum**, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goededen), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- **Adanya kesalahan dari pelaku**, yaitu adanya unsur kesengajaan, atau kelalaian (negligence, culpa), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- **Adanya kerugian bagi korban;**
- **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

Namun dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan, perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:

- Bertentangan kewajiban si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan; dan
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian; (ROSA AGUSTINA: Perbuatan Melawan Hukum, halaman 117).

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



f. Bahwa menurut PARA PENGGUGAT, tindakan lelang tanpa hak & wewenang yang dilakukan oleh TERGUGAT I & TERGUGAT II tersebut di atas merupakan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian kreditnya dengan PENGGUGAT I, yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

g. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, telah menimbulkan kerugian-kerugian bagi PENGGUGAT baik materiil maupun immaterial, yaitu antara lain:

**MATERIIL:**

- Adanya biaya konsultasi hukum & akomodasi serta biaya perkara/gugatan di pengadilan yang telah dikeluarkan PARA PENGGUGAT dalam mengurus perkara ini sekitar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah).

**IMMATERIIL:**

- Terkurusnya pikiran, waktu & energy karena harus mengurus semua itu serta tercemarnya nama baik PENGGUGAT dan keluarganya akibat pengumuman lelang yang tersebar ke seluruh Indonesia yang kesemuanya itu berdampak langsung pada psikologis & kesehatan pada diri PARA PENGGUGAT, dimana semua itu tentunya tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika harus diukur & ditentukan, maka kerugian immaterial PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah).

h. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didukung dan didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini sudi kiranya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Eksekusi Lelang Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN yang dilaksanakan TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT II pada tanggal 17 September 2023, adalah cacat hukum dan memiliki kekuatan hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp 1.020.000.000,- (Satu miliar dua puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan perkara ini dibacakan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya.
6. Menghukum TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II membayar biaya perkara. **SUBSIDAIR**, Apabila sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Penggugat I dan Penggugat II hadir menghadap sendiri di persidangan dan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andi Maulana, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Watansoppeng, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **Jawaban Tergugat I**

### **I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dan petitum gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1182/Panincong, yang untuk selanjutnya SHM dimaksud disebut sebagai "**OBJEK SENGKETA**".
3. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya berdalil jika lelang atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena lelang atas objek sengketa tetap dilaksanakan meski tidak terdapat sertifikat hak tanggungan.
4. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor

*Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

5. Bahwa atas dasar tersebut, maka dalil Para Penggugat tersebut di atas tidaklah benar karena pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah berdasarkan pada sertifikat hak tanggungan objek sengketa yang telah terbit sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Pembiayaan

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, maka perlu Tergugat I sampaikan hal yang paling penting yaitu dasar permasalahan perkara *a quo*.

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui antara PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Watansoppeng (*in casu* Tergugat II) dengan Para Penggugat telah terjadi perikatan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 3 Agustus 2017 dengan agunan dan/atau jaminan berupa SHM Nomor 1182/Panincong (*in casu* objek sengketa).

3. Bahwa perikatan yang terjadi antara Tergugat II dan Para Penggugat tersebut telah diakui Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 1 bagian "PENDAHULUAN" huruf b.

4. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, berdasarkan dokumen-dokumen lelang yang Tergugat I terima dari Tergugat II, diketahui jika perikatan yang terjadi antara Tergugat I dan Para Penggugat tersebut telah mengalami perubahan sebanyak 2 (dua) kali berdasarkan:

a. Akta Perpanjangan Jangka Waktu Perubahan Jadwal Angsuran dan Suplesi Kredit Nomor 4 tanggal 3 Agustus 2018; dan

b. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu, Perubahan Jadwal Angsuran dan Restrukturisasi Nomor 25 tanggal 29 Juli 2019.

5. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan dokumen lelang yang Tergugat I terima dari Tergugat II pula terutama surat-surat peringatan dan surat pernyataan dari Tergugat II, diketahui jika Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit.

6. Bahwa kondisi Para Penggugat yang tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II telah menyebabkan Para Penggugat jatuh dalam kondisi wanprestasi.

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sesuai dengan pendapat Subekti dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perjanjian*", disebutkan setidaknya terdapat empat jenis wanprestasi, yaitu:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

berdasarkan hal tersebut, maka Para Penggugat yang tidak dapat melakukan pembayaran utang/kreditnya kepada Tergugat II termasuk sebagai wanprestasi karena Para Penggugat tidak dapat memenuhi atau melakukan apa yang disanggupi atau yang telah diperjanjikan dengan Tergugat II.

8. Bahwa status wanprestasi Para Penggugat juga telah ditegaskan oleh Tergugat II selaku Kreditur melalui surat pernyataan Nomor: B.703-KC-XIII/ADK/02/2023 tanggal 23 Februari 2023 terutama pada bagian angka 1 dan 2.

## Surat Pernyataan B.703-KC-XIII/ADK/02/2023 angka 1 dan 2

1. *Bahwa berdasarkan perjanjian kredit berikut perubahan dan lampiran-lampirannya serta dengan memperhatikan ketentuan UUHT, maka PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. akan melakukan upaya penyelesaian kredit debitur atas nama:*

- Nama Debitur Arifuddin  
Alamat terakhir debitur Panincong, Kecamatan Marioriaawa,  
Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi  
Selatan

*Melalui penjualan objek hak tanggungan debitur secara lelang dengan perantaraan KPKNL Parepare*

2. *Bahwa debitur tersebut benar telah lalai/cidera janji (wanprestasi) membayar kewajibannya kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.*

9. Bahwa dikarenakan Para Penggugat telah wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara), maka Tergugat II berhak melakukan upaya hukum berupa pengajuan lelang terhadap objek sengketa untuk menutup kewajiban/utang Para Penggugat sebagai bentuk pertanggungjawabannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan.

10. Bahwa pengajuan lelang terhadap objek sengketa tersebut merupakan mekanisme/lembaga hukum yang disediakan UU HT, yang pada intinya UU HT memberikan hak eksekusi kepada pemegang HT (*in casu* Tergugat II) untuk menjual objek HT itu sendiri apabila debitur (*in casu* Para Penggugat) telah wanprestasi.



11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka telah tergambarkan secara jelas dan pasti jika pokok permasalahan perkara *a quo* adalah terkait dengan adanya wanprestasi dari Para Penggugat.
12. Bahwa dengan demikian, maka pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus dipandang sebagai suatu konsekuensi hukum yang logis. Oleh karena itu, sangat tidak berdasar apabila Para Penggugat menyatakan Tergugat I ataupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat cenderung bermuara ke iktikad buruk dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, untuk itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar sekiranya dapat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat.

**B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa**

1. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat I sebelumnya, diketahui fakta hukum yaitu objek sengketa merupakan agunan dan/atau jaminan dalam perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat II.
2. Bahwa apabila mencermati kepada dokumen lelang yang Tergugat I terima, diketahui jika objek sengketa merupakan aset milik Para Penggugat dan hal tersebut juga diakui oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 1 bagian "PENDAHULUAN" huruf a.
3. Bahwa atas dasar tersebut, maka sekiranya penting untuk mengetahui apakah tindakan Tergugat II yang meletakkan hak tanggungan atas objek sengketa dilakukan dengan sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat selaku pemilik aset.
4. Bahwa dengan berdasarkan kepada salah satu dokumen persyaratan lelang yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ahriani Andi Mauri, S.H., M.Kn., didapati fakta-fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa Tn. Lalu Novizar Rahim, S.E. yang dalam hal ini mewakili PT BRI Kc. Watansoppeng (*in casu* Tergugat II), dan Tn. Arifuddin (*in casu* Penggugat II) dengan Ny. Ermawati (*in casu* Penggugat I/Istri dari Tn. Arifuddin) yang kepentingannya diwakilkan oleh PT BRI Kc. Watansoppeng berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 3 Agustus 2017, bersama-sama secara hukum menghadap PPAT Ahriani Andi Mauri, S.H., M.Kn.;
  - b. Bahwa Tn. Arifuddin dan Ny. Ermawati (*in casu* Para Penggugat) selaku pemilik SHM Nomor 1182/Panincong (*in casu* objek sengketa) bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan PT BRI Kc. Watansoppeng (*in casu* Tergugat II) bertindak sebagai Penerima Hak Tanggungan;





c. Bahwa Tn. Arifuddin dan Ny. Ermawati (*in casu* Para Penggugat) selaku pemilik SHM Nomor 1182/Panincong (*in casu* objek sengketa) bersedia untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan pelunasan Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 3 Agustus 2017.

5. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum dimaksud, maka diketahui jika pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa dilakukan dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat.

6. Bahwa dikarenakan pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur hukum yang ada, maka tidak terdapat satupun alasan ataupun dasar untuk meragukan keabsahan APHT Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017.

7. Bahwa lebih lanjut, apabila mencermati klausul-klausul APHT Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017, terutama pada Pasal 2 pada intinya mengatur jika debitur Tn. Arifuddin dan Ny. Ermawati (*in casu* Para Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya membayar utangnya kepada Kreditur/ PT Bank BRI Kc. Watansoppeng (*in casu* Tergugat II), maka Tergugat II berhak untuk menjual objek sengketa dihadapan umum secara lelang.

8. Bahwa atas dasar tersebut, maka sangat tidak berdasar apabila Para Penggugat berdalil jika pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa Para Penggugat selaku pihak dalam APHT Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017 seharusnya memahami, mengetahui dan menerima segala konsekuensi hukum yang sekiranya akan timbul dikemudian hari, terlebih semua tindakan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat II dituangkan dalam akta otentik (akta notariil).

10. Bahwa setelah APHT 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017 terbit, maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa menindaklanjutinya dengan memproses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) pada kantor pertanahan.

11. Bahwa sebagai hasil dari tindaklanjut tersebut, maka telah terbit SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017 yang membuktikan dan mengukuhkan secara hukum jika Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa.

12. Bahwa atas dasar tersebut, maka sangat tidak berdasar dan mengada-ada apabila Para Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 yang pada intinya menyatakan lelang atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum



karena lelang tersebut dilaksanakan tanpa didasarkan atas adanya sertifikat hak tanggungan.

**13.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar sekiranya menolak dalil gugatan Para Penggugat tersebut karena tidak berdasar dan mengada-ada serta bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya.

**C. Kedudukan KPKNL Parepare (*in casu* Tergugat I) Sebagai Perantara**

1. Bahwa dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 7 PMK Lelang, disebutkan:  
*Pasal 7*

(1) *Penyelenggara Lelang terdiri dari:*

- a. *KPKNL*
- b. *Balai Lelang; dan*
- c. *Kantor Pejabat Lelang Kelas II.*

(2) *KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua jenis Lelang atas permintaan Penjual.*

(3) *Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berwenang menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Penjual.*

(4) *Kantor Pejabat Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berwenang menyelenggarakan Lelang Noneksekusi Sukarela atas permohonan Penjual atau Balai Lelang selaku kuasa dari Penjual.*

2. Bahwa substansi ketentuan dimaksud pada intinya mengatur jika pihak yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan (*in casu* lelang eksekusi HT atas objek sengketa) adalah KPKNL (*in casu* Tergugat I).

3. Bahwa kewenangan Tergugat I untuk melaksanakan lelang dimaksud merupakan kewenangan atribusi, sehingga lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I merupakan amanah peraturan perundang-undangan.

4. Bahwa atas dasar tersebut, maka sangat tidak berdasar apabila Tergugat I yang senyatanya hanya melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan peraturan perundang-undangan, digugat dan didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Para Penggugat serta dituntut untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*).

5. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, Tergugat I selaku satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang eksekusi hak tanggungan, tidak memiliki kepentingan ataupun keberpihakan kepada siapapun dalam melaksanakan tugasnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat I tidak memiliki kepentingan apapun dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa, karena lelang yang telah dilaksanakan Tergugat I semata-mata hanya untuk memenuhi tugas dan fungsinya sesuai perintah perundang-undangan.
7. Bahwa meskipun tidak terdapat kepentingan, Tergugat I selaku perantara senantiasa melakukan verifikasi dan pengecekan legalitas formal subjek dan objek lelang (*in casu* objek sengketa), dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi Para Penggugat dan Tergugat II ataupun pihak terkait yang sekiranya berhubungan langsung dengan lelang atas objek sengketa.
8. Bahwa dengan demikian, maka tidaklah patut apabila Tergugat I dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum serta dituntut ganti kerugian oleh Para Penggugat, padahal kedudukan Tergugat I dalam perkara *a quo* hanya merupakan perantara pelaksana lelang atas objek sengketa.

## **D. Uraian Prosedur Lelang**

1. Bahwa untuk menjelaskan kepada Majelis Hakim serta memberikan pemahaman kepada para pihak terutama Para Penggugat, maka Tergugat I akan menguraikan tindakan Tergugat I dalam perkara *a quo* yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
2. Bahwa pelelangan atas objek sengketa dilakukan berdasarkan permintaan dari Tergugat II sesuai dengan suratnya Nomor B.703-KC-XIII/ADK/02/2023 tanggal 23 Februari 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT An. Arifuddin.
3. Bahwa surat tersebut pada intinya berisikan mengenai permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa.
4. Bahwa bersamaan dengan surat permohonannya tersebut, Tergugat II telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus, antara lain:
  - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 3 Agustus 2017 beserta perubahannya;
  - b. APHT Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017;
  - c. SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017;
  - d. Surat Peringatan I, II dan III yang seluruhnya ditujukan kepada Arifuddin (*in casu* Penggugat II);
  - e. Rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (*in casu* Penggugat II); dan
  - f. Surat Pernyataan Nomor: B.703-KC-XIII/ADK/02/2023 tanggal 23 Februari 2023.
5. Bahwa dengan adanya surat-surat dimaksud, maka sangat tidak berdasar apabila Para Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 yang pada intinya menyatakan lelang atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak terdapat SHT atas objek sengketa.

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



6. Bahwa dalil tersebut tidaklah berdasar karena fakta hukumnya adalah Tergugat II selaku Penjual dapat menunjukkan asli dan telah melampirkan fotocopy SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017 (SHT atas objek sengketa) sebagai salah satu persyaratan lelang.
7. Bahwa selanjutnya, setelah menerima surat permohonan beserta lampiran berupa dokumen-dokumen persyaratan lelang dari Tergugat II, maka Tergugat I menindaklanjutinya dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.
8. Bahwa setelah melakukan penelitian dimaksud, maka diketahui jika permohonan lelang Tergugat II telah lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang, **maka Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang atas objek sengketa yang diajukan Tergugat II.**
9. Bahwa sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang dari Tergugat II yang telah lengkap, maka Tergugat I menerbitkan Surat Nomor S-301/KNL.1503/2023 hal Penetapan Jadwal Lelang tanggal 14 Maret 2023 untuk menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
10. Bahwa berdasarkan surat penetapan jadwal lelang dimaksud, maka diketahui jika jadwal lelang pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah ditetapkan pada **hari Senin, tanggal 17 April 2023.**
11. Bahwa setelah ditetapkannya jadwal lelang atas objek sengketa, maka Tergugat II selaku Penjual wajib melampirkan beberapa dokumen persyaratan lelang sebelum pelaksanaan lelang pada jadwal dimaksud.
12. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, Tergugat II telah melampirkan seluruh dokumen-dokumen persyaratan lelang tersebut, antara lain:
- a. Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Nomor B.1018-XIII/KC/ADK/03/2023 hal Pemberitahuan Lelang tanggal 16 Maret 2023 kepada Tn Arifuddin (*in casu* Penggugat I);
  - b. Pengumuman lelang pertama dan kedua atas objek sengketa; dan
  - c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Soppeng Nomor 7485/2023 tanggal 11 April 2023.
13. Bahwa dengan adanya dokumen-dokumen dimaksud, maka Tergugat II selaku Penjual telah memenuhi seluruh dokumen-dokumen persyaratan lelang atas objek sengketa, sehingga lelang atas objek sengketa akan dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.
14. Bahwa dengan adanya pengumuman lelang dimaksud pula, maka lelang atas objek sengketa telah memenuhi asas publisitas, yang berarti lelang atas objek

*Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*



sengketa telah diberitahu dan diketahui oleh khayalak ramai sehingga lelang atas objek sengketa terbuka bagi pihak manapun yang hendak berpartisipasi.

15. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan pada hari Senin tanggal 17 April 2023 dengan hasil berupa objek sengketa laku terjual.

16. Bahwa setelah lelang atas objek sengketa dilaksanakan, maka Tergugat I menerbitkan Risalah Lelang Nomor 84/73/2023 tanggal 17 April 2023 sebagai berita acara pelaksanaan lelang atas objek sengketa.

17. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka terbukti jika lelang atas objek sengketa adalah berdasar hukum dan sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga lelang dimaksud tidak dapat dinyatakan batal demi hukum (*vide* Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).

18. Bahwa hal tersebut juga jelas ditekankan dalam Pasal 25 PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 25

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*

19. Bahwa dengan demikian, maka telah terbukti secara hukum jika **pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum.**

**E. Tanggapan Terhadap Dalil-Dalil Para Penggugat**

**1. Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan UU HT**

a. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada halaman 2 yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak didasarkan atas adanya SHT objek sengketa.

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan sebelumnya, Tergugat II selaku Penjual telah menyampaikan seluruh dokumen persyaratan lelang, yang dalam hal ini termasuk SHT objek sengketa yaitu SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017.

c. Bahwa adapun dasar penerbitan SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017 adalah APHT Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017, yang dimana dalam APHT tersebut terdapat kepentingan hukum Para Penggugat yang telah diwakili oleh Tergugat II berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 3 Agustus 2017.

*Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*





- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka jelas dan tidak terbantahkan lagi jika penerbitan SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- e. Bahwa perlu Tergugat I tekankan pula, penerbitan SHT atas objek sengketa merupakan salah satu konsekuensi hukum dari perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat II dengan Para Penggugat.
- f. Bahwa atas dasar tersebut, maka tidaklah pantas dan patut apabila Para Penggugat berdalil tidak terdapat SHT atas objek sengketa, padahal SHT tersebut merupakan jaminan/agunan yang telah diserahkan oleh Para Penggugat secara sukarela berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 3 Agustus 2017 dan APHT Nomor 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017.
- g. Bahwa dengan demikian, maka sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada apabila Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak didasarkan kepada SHT.
- h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar sekiranya menolak dalil Para Penggugat pada halaman 2 yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak didasarkan atas adanya SHT objek sengketa, karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum serta mengada-ada.

## **2. Tergugat I Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Atas Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa**

- a. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat pada halaman 2 huruf e dan halaman 3 huruf g yang intinya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “*Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum*” di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian pada orang lain
- c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata menurut doktrin sebagai berikut:
- 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
  - 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;

3) Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;

4) Ada kerugian;

5) Ada hubungan kausal (timbang balik) antara unsur-unsur dimaksud.

d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum

e. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Para Penggugat pada gugatannya tidak dapat membuktikan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

f. Bahwa sebaliknya, Tergugat I melalui seluruh penjelasan di atas telah membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.

g. Bahwa terhadap dalil dan petitum Para Penggugat tersebut, dapat Tergugat I sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

1) Bahwa Para Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II melalui Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 3 Agustus 2017 beserta perubahan-perubahan perjanjian tersebut;

2) Bahwa atas perjanjian kredit tersebut, Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat II berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 09 tanggal 3 Agustus 2017 untuk membebaskan hak tanggungan peringkat I atas objek sengketa sebagai jaminan pembayaran perjanjian kredit dimaksud;

3) Bahwa sebagai tindak lanjutnya, Tergugat II telah memproses sehingga telah terbit APHT 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017 dan SHT Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017 atas objek sengketa;

4) Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan bermaksud memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat II selaku Kreditur apabila Para Penggugat selaku Debitur wanprestasi, maka Tergugat II dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi;

5) Bahwa pada faktanya, Para Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I sampai dengan III serta surat pernyataan dari Tergugat II selaku Kreditur yang pada intinya meminta kepada Para Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian pembiayaan. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, "*Apabila debitor cidera janji,*

*Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*



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”, Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum melalui lelang eksekusi;

6) Bahwa kemudian Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dengan jelas mengatur, apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;

7) Bahwa ketentuan tersebut juga telah ditegaskan dalam, Pasal 2 APHT 431/2017 tanggal 11 Agustus 2017 yang mengatur:

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

**a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”;**

Maka Tergugat II kemudian melakukan penjualan atas objek sengketa melalui lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantaraan Tergugat I;

h. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak terbukti bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Oleh karenanya, dalil Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

### **3. Tergugat I Dengan Tegas Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Para Penggugat**

a. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat pada halaman 3 huruf h serta petitum Para Penggugat pada halaman 4 angka 4 yang pada intinya Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng untuk menghukum Tergugat I membayar secara tanggung renteng kerugian materiil sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan, tidak terdapat satupun perbuatan dari Tergugat I yang sekiranya merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat I dituntut untuk membayar ganti rugi.

c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat baik dalam posita dan petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat I nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

d. Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad buruk dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat I sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat.

e. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Para Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

## 4. Tergugat I Menolak Tuntutan Para Penggugat Yang Menyatakan Putusan Perkara *a quo* Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* Ataupun Upaya Hukum Lainnya

a. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat pada halaman 3 huruf i serta petitum gugatan pada halaman 4 angka 5 yang pada intinya Para

*Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*

### 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 meminta agar putusan perkara *a quo* serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum (putusan serta merta/*Uitvoerbaar Bij Vooraad*).

b. Bahwa dalil dan petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

c. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Para Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

### III. KESIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat I berikan kesimpulan sebagai berikut:

a. Pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena Tergugat II selaku Penjual telah memenuhi seluruh persyaratan lelang, yang dalam hal ini termasuk menyampaikan SHT atas objek sengketa;

b. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

c. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I atas objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi.

**Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng.**

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;
3. Menolak tuntutan ganti rugi kerugian materiil sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang diajukan oleh Para Penggugat;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## **Jawaban Tergugat II**

### **DALAM EKSEPSI :**

#### **EKSEPSI I**

#### **Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas (Obscul Libel)**

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang jelas serta *Fundamentum Petendi* dibuat tanpa didukung fakta / peristiwa hukum serta bukti-bukti yang tidak relevan ;
2. Bahwa Petitum Para Penggugat dalam pokok perkara yang menyatakan Tergugat Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan hal yang tidak berdasar. Para Penggugat sendiri tidak mengerti dimana letak perbuatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Terbukti bahwa perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II tanpa disertai aturan / hukum mana yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat ;
3. Bahwa Setelah Tergugat II pelajari isi gugatan Para Penggugat nyata sekali bahwasannya gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum ;
4. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Para Penggugat *a quo* telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscuur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard)**;

#### **Eksepsi II**

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## GUGATAN PARA PENGGUGAT *Ne Bis In Idem* :

1. Bahwa Para Penggugat sebelumnya telah melayangkan Gugatan yang mana telah memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Bahwa Putusan pada Pengadilan Tingkat Pertama dengan Perkara Nomor. 5/Pdt.G/2023/PN Wns, dengan tanggal Putusan hari Rabu, 20 September 2023, dengan bunyi :

### MENGADILI

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp366.000,00 (Tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);
3. Bahwa Pada putusan tingkat Banding dengan Perkara Nomor. 5/Pdt.G/2023/PN Wns, terhadap perkara tersebut dengan putusan Banding Nomor. 365/PDT/2023/PT MKS dengan Tanggal putusan hari Senin, tanggal 27 November 2023, dengan bunyi :

### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Wns tanggal 20 September 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah)
4. Bahwa Pengertian tentang **asas ne bis in idem** terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula*".

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MAKA** suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut.
2. Bahwa Tergugat II menegaskan semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas ditolak oleh Tergugat II.
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
4. Bahwa Awal mula perkara *a quo* terjadi atas dasar hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dengan Para Penggugat yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut :
  - Surat Perjanjian Kredit No. 08, tanggal 13 Agustus 2017, dengan fasilitas KMK sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) dan fasilitas KI sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
  - Addendum Perpanjangan dan Suplesi KMK Perjanjian Kredit No. 04, tanggal 3 Agustus 2018 dengan plafond sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
  - Addendum Perpanjangan dan Restrukturisasi KMK Perjanjian Kredit No. 25, Tanggal 29 juli 2019, dengan fasilitas KMK sebesar Rp 450.000.000,- dan fasilitas KI sebesar Rp 350.000.000,- ;
  - Addendum Perpanjangan dan Restrukturisasi KMK Perjanjian Kredit No. 47, Tanggal 21 November 2019, dengan fasilitas KMK sebesar Rp 450.000.000,- dan fasilitas KI sebesar Rp 298.358.012 ;
  - Addendum Perpanjangan dan Restrukturisasi KMK Perjanjian Kredit No. 80, Tanggal 28 Mei 2020, dengan fasilitas KMK sebesar Rp 450.000.000,- dan fasilitas KI sebesar Rp 298.358.012 ;
5. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut maka diikatkanlah jaminan / agunan berupa, antara lain sebagai berikut :
  - Sertifikat Hak Milik Nomor. 1182 atas nama Arifuddin, Desa Panincong, Kecamatan Marioriawa, Kabupaten Soppeng, Provinsi Sulawesi selatan.
6. Bahwa Pada Pokok Gugatan Para Penggugat pada huruf d  
*Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*



mengatakan "bahwa pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan atas obyek Sertifikat Hak Milik No. 1182 milik Para Penggugat oleh Tergugat I pada tanggal 17 April 2023 sesuai dengan Risalah Lelang No. 84/73/2023, tidak didasarkan atas adanya Sertifikat Hak Tanggungan dari Para Penggugat yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagaimana di tentukan dalam Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 14 UU Hak Tanggungan".

**7. Bahwa Para Penggugat perlu ketahui Terhadap objek jaminan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan (HT). Hak Tanggungan Peringkat I No. 00768/2017, tanggal 30 Oktober 2017 ;**

**8. Bahwa** memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi, Tergugat II mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat II terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Para Penggugat agar menyelesaikan kreditnya.

**9. Bahwa** Adapun surat peringatan Tergugat II kepada Para Penggugat/debitur sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No. B. 317-KC/XIII/ADK/02/2021 tanggal 1 Februari 2021 ;
- b. Surat Peringatan II No. B. 418-KC/XIII/ADK/02/2021 tanggal 08 Februari 2021 ;
- c. Surat Peringatan III No. B. 515-KC/XIII/ADK/02/2021 tanggal 17 Februari 2021 ;

Yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat II, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut di atas tampak itikad baik Tergugat II dengan menyurati Debitur ybs jauh hari sebelum pelaksanaan lelang agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melunasi kewajibannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang ;

**8. Bahwa** Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh para Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat

*Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*



II menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan ;

9. Bahwa ***Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat II telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik ;***

1. Bahwa Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam melaksanakan proses penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi: "*apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*" ;

2. Bahwa Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat II mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut ;

**Hal tersebut menegaskan bahwa Gugatan a quo merupakan akal-akalan Para Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Debitur lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang disepakati ;**

3. Bahwa Demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat II adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum ;

4. Bahwa Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit serta ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan Tergugat II mempunyai hak preferensi dan dapat dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) ;

5. Bahwa Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan

*Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*





perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld);

6. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat II jelaskan di atas bahwa Tergugat II dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara a quo ;

**Maka** selanjutnya Tergugat II mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, Penggugat tidak mengajukan Replik;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis dipersidangan, jawaban mana selain berisi tentang eksepsi, juga menyangkut tentang substansi pokok perkara;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan eksepsi di samping tentang materi pokok perkaranya di dalam jawaban mereka tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi eksepsi dari Tergugat tersebut, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas (obscul libel);**

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang jelas serta Fundamentum Petendi dibuat tanpa didukung fakta / peristiwa hukum serta bukti-bukti yang tidak relevan dan Petitum Para Penggugat dalam pokok perkara yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan hal yang tidak berdasar. Para Penggugat sendiri tidak mengerti dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Terbukti bahwa perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II tanpa disertai aturan / hukum mana yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasar uraian eksepsi Tergugat di atas majelis Hakim berpendapat bahwa untuk Tergugat telah melakukan segala proses pemberian dan penyaluran kredit, penagihan sampai pada proses lelang, baik terkait dokumen maupun persyaratan secara Parate Eksekusi dengan terang, jelas dan sesuai dengan perikatan-perikatan baik yang bersumber pada perjanjian maupun Undang-Undang dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, terutama untuk menentukan ada atau tidaknya kesalahan yang kemudian menjadikan gugatan gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan serta kabur dan tidak sempurna (obscuur libel) terlebih dahulu harus dilakukan pemeriksaan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat perihal gugatan Para Penggugat tidak jelas (obscuur libel) haruslah dinyatakan ditolak

**2. Gugatan Para Penggugat nebis in idem ;**

Menimbang bahwa Para Penggugat sebelumnya telah melayangkan Gugatan yang mana telah memiliki kekuatan hukum tetap yaitu Putusan pada Pengadilan Tingkat Pertama dengan Perkara Nomor. 5/Pdt.G/2023/PN Wns, dengan tanggal Putusan hari Rabu, 20 September 2023, dengan bunyi amar:

**M E N G A D I L I**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

*Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp366.000,00 (Tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Pada putusan tingkat Banding dengan Perkara Nomor. 5/Pdt.G/2023/PN Wns, terhadap perkara tersebut dengan putusan Banding Nomor. 365/PDT/2023/PT MKS dengan Tanggal putusan hari Senin, tanggal 27 November 2023, dengan bunyi amar:

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Wns tanggal 20 September 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian eksepsi Tergugat di atas majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

1. Bahwa yang dimaksud dengan *ne bis in idem* berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula";
2. Bahwa Mahkamah Agung di dalam Rapat Pleno Kamar Perdata pada tanggal 14 – 16 Maret 2011 yang kemudian disahkan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2012 (SEMA NOMOR 07 TAHUN 2012) Tentang Nebis in Idem Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis in idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan: Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang bahwa, Penggugat II telah mengajukan gugatan terdahulu Nomor 5/Pdt.G/2023/Pn.Wns yang didaftarkan pada tanggal 14 April 2023 dengan tuntutan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan kesepakatan bayar angsuran pokok saja sebesar Rp 2.000.000,00 (Dua juta rupiah) – Rp 2.500.000,00 (Dua juta lima ratus rupiah) antara

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dengan TERUGAT pada tanggal 21 September 2021, adalah sah dan mengikat secara hukum serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit tahun 2017;

4. Menyatakan penetapan wanprestasi oleh TERUGAT terhadap PENGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan pendaftaran lelang yang dilakukan oleh TERUGAT sepanjang menyangkut kredit & objek jaminan PENGUGAT adalah tidak sah atau batal demi hukum;
6. Menyatakan lelang yang dilaksanakan TERUGAT melalui TURUT TERUGAT pada tanggal 17 September 2023 dan seterusnya adalah tidak sah atau batal demi hukum.
7. Menghukum TERUGAT untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap pinjaman dan/atau objek jaminan kredit PENGUGAT sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.
8. Menghukum TERUGAT untuk tidak mengajukan lelang baik kepada TURUT TERUGAT maupun kepada balai lelang swasta lainnya.
9. Menghukum TERUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp 1.020.000.000,- (Satu miliar dua puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan perkara ini dibacakan;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERUGAT untuk taat pada putusan perkara a quo.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya.
12. Menghukum TERUGAT membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut telah diputuskan oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama juga tingkat banding dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 14 Desember 2023 yang mana amar putusannya adalah MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA;

Menimbang, bahwa beberapa bulan kemudian pada tanggal 08 Maret 2024 Pengugat II mengajukan kembali gugatan kepada Para Tergugat dengan menambahkan istrinya sebagai Pengugat I dan Pengugat sebelumnya menjadi Pengugat II selain itu Pengugat juga menukar posisi Para Tergugat dimana Tergugat I perkara a quo adalah Turut Tergugat dalam perkara sebelumnya dan Tergugat II merupakan Tergugat I dalam perkara sebelumnya dengan amar petitum sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan TERUGAT I dan atau TERUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns

#### 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

3. Menyatakan Eksekusi Lelang Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN yang dilaksanakan TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT II pada tanggal 17 September 2023, adalah cacat hukum dan memiliki kekuatan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT sebesar Rp 1.020.000.000,- (Satu miliar dua puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah putusan perkara ini dibacakan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya.
6. Menghukum TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa tuntutan/petitem yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara sebelumnya Nomor 5/Pdt.G/2023/Pn.Wns dengan perkara a quo adalah perkara yang sama persis yang diajukan kembali oleh Penggugat dengan hanya mengubah komposisi Penggugat dan Tergugat dimana hal tersebut dapat dilihat dalam petitem angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) adalah petitem yang sama dalam petitem angka 2 (dua) dan angka 6 (enam) dalam perkara Nomor 5/Pdt.G/2023/Pn.Wns yang sudah ditolak secara keseluruhan oleh Majelis Hakim tingkat pertama kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat banding serta putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap pada Hari Kamis 14 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengambil kaidah hukum yang termuat dalam Rapat Pleno Kamar Perdata pada tanggal 14 – 16 Maret Tahun 2011 yang kemudian disahkan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2012 (SEMA NOMOR 07 TAHUN 2012) Tentang Nebis in Idem bahwa perkara perdata dapat dikatakan sebagai Nebis in idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan: Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak dalam perkara a quo pada prinsipnya adalah sama karena Penggugat I merupakan istri Penggugat II yang merupakan Penggugat tunggal dalam perkara sebelumnya, dan Penggugat I jelas sudah mengetahui perkara tersebut diajukan karena sering ikut datang ke persidangan juga ikut menandatangani Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat II dimana hal ini menunjukkan hubungan yang sama antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara sebelumnya dengan perkara a quo dan objek perkara dalam perkara a quo yaitu berupa objek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 3 Agustus 2017 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1182 yang didaftarkan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00768/2017 tanggal 30 Oktober 2017 dan telah dieksekusi Lelang pada tanggal 17 September 2023 yang juga merupakan objek perkara yang sama yang sudah diputuskan dalam perkara sebelumnya dalam

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor 5/Pdt.G/2023/Pn.Wns dimana amar putusannya menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan gugatan *ne bis in idem* sehingga eksepsi Tergugat patut untuk dikabulkan;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang *Ne bis in idem*;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp293.000,00 (dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng, pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Watansoppeng Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns tanggal 8 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Al Ihsan, S.H. Panitera Pengganti dan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Wns



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

ttd

Angga Hakim Permana Putra, S.H.,M.H.

ttd

Moh. Kurniawan Sidiq, S.H.

ttd

Willfrid P.L. Tobing, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Al Ihsan, S.H.

Perincian biaya :

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| 1. Materai .....                            | : | Rp10.000,00;  |
| 2. Redaksi .....                            | : | Rp10.000,00;  |
| 3.....P                                     | : | Rp50.000,00;  |
| emberkasan .....                            |   |               |
| 4.....P                                     | : | Rp30.000,00;  |
| NBP Relaa.....                              | : |               |
| 5.....P                                     | : | Rp163.000,00; |
| anggilan .....                              |   |               |
| 6. Pendaftaran .....                        | : | Rp30.000,00;  |
| Jumlah                                      | : | Rp293.000,00; |
| (dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) |   |               |