



**PUTUSAN**

Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

HERRY P MAULANA, Pekerjaan swasta beralamat di Jl Dr. Sam Ratulangi No 117 Kelurahan Bonto Lebang Kecamatan Mamajang Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama DR. ABDUL RAHMAN,SH.,MH, HIDAYATULLAH,SH, MUHAMMAD IRWAN SH, LAODE NGKAMONI,SH DAN LAODE OLO, SH, kesemuanya adalah advokat dan Penasehat hukum beralamat di Jln Malaka Komp Ruko Citra land Bolk F/8 Kelurahan Andounuhu Kecamatan Poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor : 688/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 28/8/2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**Lawan**

1. BANK BRI CABANG SAM RATULANGI beralamat di Jl Dr Sam Ratulangi Nomor 146 Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama 1.Muh. Auliah Nur Putra,S.H. 2.Ichsan Nur Alam, 3.Erwin Aryadi Rosali. Dari Legal Officer PT.Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Kendari Samratulagi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor : 866/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 24/8/2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) beralamat di Jl Made sabara No 6 Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama 1.Taufiq Istianto,S.E. ,M.E. 2.Mahyuddin Makmur,S.H. ,M.H. 3.Ziha Rahmani,S.E. Dkk. kesemuannya untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Selatan Tenggara dan

Hal. 1 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat c.q. Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari beralamat di Jalan Made Sabara Nomor 6 Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor : 721/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 4/9/2023, selanjutnya disebut sebagai

## **TERGUGAT II;**

3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI beralamat di jalan HEA Mokodompit No.9 Kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari provinsi Sulawesi Tenggara Sebagai **TERGUGAT III;**
4. LA DULLAH beralamat jalan Sorumba Kelurahan Wowawangu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama Aman Arif,S.H. Gagarin,S.H.,M.H. Aris,S.H. para Advokat pada Kantor Advokat Aris,S.H. & Partner beralamat Jl.AH.Nasution Lrg. Belibis RT/RW. 023/008 Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dibawah register Nomor : 1031/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 27/12/2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

5. SUNARTI GAFAR, beralamat di Jl MT Haryono No:140 RT 009/RW 003 Kelurahan Wawowangu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara sebagai **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari tanggal 21 Agustus 2023, 29 November 2023, 2 Januari 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan dan telah melakukan Pemeriksaan Setempat tanah objek perkara;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 21/8/2023 dalam Register Perkara Nomor : 93/Pdt.G/2023/PN Kdi., telah mengajukan gugatan terhadap yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemenang Lelang atas obyek lelang berupa sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende

Hal. 2 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Februari 2001 an. SUNARTI GAFFAR (TURUT TERGUGAT) seluas 600 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah diatasnya berdasarkan Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 yang saat ini telah beralih nama kepada pemenang lelang Sdr. HERRY P.MAULANA (PENGGUGAT) yang terletak dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan tanah Laode Syarifuddin sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah sdr safun sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan Su.77/2000 sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai Raba Ali

Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan jalan saranani baru sekarang berbatasan dengan jalan Sorumba;

2. Bahwa sejak tahun 2014 berdasarkan Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II, Penggugat sebagai pemenang lelang belum dapat memiliki obyek lelang tersebut, bahkan Penggugat sudah 2 (dua) kali mengajukan Permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Kendari dengan berita acara esekusi pengosongan Nomor :06/B.A.Eks.RL/2015/PN.Kdi dan Berita acara eksekusi pengosongan Nomor : 06/pdt,Eks.RL/2016/PN.kdi namun belum berhasil memiliki tanah objek lelang tersebut oleh karena adanya **Gugatan Perlawanan** dari TERGUGAT IV (LA DUULAH) atas penetapan Eksekusi Nomor: 06/Pen.Pdt.Eks.RL/2015/PN Kdi dengan Nomor registrasi Perkara : **40/PDT.bth/2016/PN kdi** Tanggal 1 september 2016 degan amar Putusan **menyatakan Perlawanan Pelawan Tidak Dapat Diterima dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No.73/Pdt/2016/PT.Kdi** tanggal 2 Desember 2016 serta **Putusan Kasasi No: 1157 K/Pdt/2019** dengan amar putusan **menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi La Dullah (TERGUGAT IV)**, Kemudian TERGUGAT 1V (La Dullah) mengajukan gugatan perdata lagi dengan objek yang sama dalam Perkara Perdata No.49/pdt.G/2022/PN kdi dengan amar putusan Mengabulkan perlawanan pelawan untuk sebagian, kemudian **di Batalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No :19/PDT/2022 /PT Kdi tanggal 28 April 2022** dengan amar putusan

Hal. 3 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



**Mengadili sendiri “Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya”**  
kemudian pada Tingkat Kasasi Putusan No. 4358 K/Pdt/2022 dengan amar putusan, **Mengadili sendiri** menyatakan **Gugatan Penggugat Tidak Dapat di Terima;**

3. Bahwa atas adanya gugatan-gugatan perlawanan tersebut yang diulang-ulang dilakukan oleh TERGUGAT IV, Penggugat sampai saat ini belum dapat memiliki tanah obyek lelang yang dimenangkan PENGGUGAT tersebut bahkan TERGUGAT IV berdalih adalah sertifikat Hak Milik No. 0378 dan SHM No.0749 an. La Dullah yang diterbitkan oleh TERGUGAT III dalam obyek lelang yang dimenangkan Penggugat, sementara TERGUGAT III sudah menerbitkan **BERITA ACARA PENELITIAN LAPANGAN PERMASALAHAN ATAS TANAH SELUAS 600 M2 antara LA DULLAH dengan HERRY P. MAULANA yang Terletak dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara** yang hasil KESIMPULANNYA sebagai berikut :

*“Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilaksanakan oleh Kantor pertanahan kota Kendari dan pihak Diinteltkam Polda Sultra atas Bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 an. HERRY P.MAULANA yang terletak dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas tanah sebagai berikut” :*

*Sebelah Utara berbatasan berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;*

*Sebelah Timur berbatasan berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;*

*Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah yang dikuasai Raba Ali*

*Sebelah Barat berbatasan dengan jalan*

**Telah sesuai letak bidang tanah dan penguasaan dilapangan.**

4. Bahwa TERGUGAT I sebagai Penjual harus bertanggungjawab terhadap obyek lelang yang dijualnya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 bahwa penjual/pemilik barang bertanggungjawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak dan dokumen kepemilikan kepada pembeli, penjual/pemilik barang bertanggungjawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana

*Hal. 4 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tidak dipenuhinya peraturan perundangan-undang dibidang lelang. Penjual pemilik barang bertanggungjawab atas tuntutan ganti kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen peserta lelang. Sehingga oleh karena saat ini sudah berjalan 9 (sembilan) tahun sejak penggugat memenangkan lelang tahun 2014 belum dapat memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan diatasnya, maka secara hukum TERGUGAT I wajib untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat terhadap barang/tanah yang dijualnya kepada PENGGUGAT.

5. Bahwa TERGUGAT II harus bertanggungjawab terhadap objek lelang yang di lelangnya yang harus memenuhi asas-asas lelang asas yaitu asas kepastian hukum bagi pemenang lelang. karena sebelum dilaksanakan lelang, Tergugat II bertanggungjawab terhadap atas kebenaran syarat formal dokumen lelang dan subjek lelang. Dalam yurisprudensi MA Nomor 323/K/SIP/1968 “ menyatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik tidak dapat dibatalkan dan pembeli lelang wajib mendapat perlindungan hukum.
6. Bahwa oleh karena sampai saat ini sudah berjalan 9 (sembilan) tahun sejak Penggugat memenangkan lelang tahun 2014 belum dapat memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan diatasnya oleh karena ada sengketa , maka secara hukum TERGUGAT I berhak untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat terhadap barang/tanah yang dijualnya kepada PENGGUGAT.
7. Bahwa perbuatan TERGUGAT I sebagai penjual yang tidak bertanggungjawab terhadap tanah yang menjadi objek jual beli dalam proses lelang dengan status sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, begitupula perbuatan TERGUGAT II yang melakukan proses lelang tanpa memeriksa kebenaran syarat formal dokumen lelang dan subjek lelang adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat serta perbuatan TERGUGAT IV yang menguasai tanah PENGGUGAT beserta bangunan diatasnya taapa dasar alas hak yang sah secara hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
8. Bahwa Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifkat Hak Milik No. 0378 dan SHM No.0749 an. La Dullah adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat ;

Hal. 5 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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

9. Bahwa oleh karena penggugat sampai saat ini sudah berjalan 9 (sembilan) tahun sejak pemenang lelang tahun 2014 belum dapat memiliki/menguasai tanah beserta bangunan di atasnya, maka TERGUGAT I, sebagai PENJUAL bertanggungjawab untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil sebanyak Rp.2.751.000.000.000,-(dua milyar tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian immateriil : Rp.1.751.000.000.00 (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima satu juta rupiah) yang merupakan biaya yang Penggugat keluarkan sebagai pemenang lelang untuk membeli/membayar tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 .

- Kerugian Immateriil Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)  
Kerugian immateriil yaitu biaya-biaya tak terduga lainnya termasuk biaya-biaya tarnspotrasi dan akomodasi penggugat selama 9 (sembilan) tahun bolak-balik makasar Kendari untuk mencari keadilan dan kepastian hukum terhadap tanah penggugat hasil dari pemenang lelang.

10. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende an HERRY P MAULANA ,maka segala transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa serta penerbitan sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 0378 dan SHM No.0749 adalah batal dan tidak berkekuatan hukum.

11. Bahwa oleh karena tanah milik penggugat adalah sah secara Hukum, maka siapa saja yang telah menguasai dan mendapatkan manfaat atas tanah penggugat yang diperoleh dari TERGUGAT IV baik atas sewa menyewa/Kontrakan ataupun jual beli untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, dan jika perlu dengan menggunakan aparat penegak hukum;

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan :

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende an. HERRY P.MAULANA tanggal 16 Februari 2001 seluas 600 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga

Hal. 6 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

## 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)



sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan tanah Laode Syarifuddin sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah sdr safun sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan Su.77/2000 sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai Raba Ali

Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan jalan saranani baru sekarang berbatasan dengan jalan Sorumba;

2. Menyatakan bahwa Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 dengan menetapkan penggugat sebagai Pemenang Lelang adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT I sebagai penjual yang telah menjual objek lelang berupa sebidang tanah dengan status sengketa kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat,
4. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT II yang melakukan proses lelang tanpa memeriksa kebenaran syarat formal dokumen lelang dan subjek lelang adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat;
5. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT IV yang menguasai tanah PENGGUGAT beserta bangunan di atasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 0378 dan SHM No.0749 an. La Dullah diatas tanah milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat ;
7. Menghukum TERGUGAT I, sebagai PENJUAL untuk membayar kerugian materiil dan Immateril sebanyak Rp.2.751.000.000.000,-(dua milyar tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - Kerugian immaterill : Rp.1.751.000.000.00 (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima satu juta rupiah) yang merupakan biaya yang Penggugat keluarkan sebagai pemenang lelang untuk membeli/membayar tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 .

Hal. 7 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Kerugian Immaterill Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)*  
Kerugian immaterill yaitu biaya-biaya tak terduga lainnya termasuk biaya-biaya transportasi dan akomodasi penggugat selama 9 (sembilan) tahun bolak-balik makasar Kendari untuk mencari keadilan dan kepastian hukum terhadap tanah penggugat hasil dari pemenang lelang.
- 8. Menyatakan segala bentuk transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah atas tanah penggugat serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 0378 dan SHM No.0749 an La Dullah adalah batal dan tidak berkekuatan hukum.
- 9. Menyatakan bahwa siapa saja yang telah menguasai dan mendapatkan manfaat atas tanah penggugat yang diperoleh dari TERGUGAT IV baik atas sewa menyewa/Kontrakan ataupun jual beli untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, dan jika perlu dengan menggunakan aparat penegak hukum;
- 10. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan dalam perkara ini;
- 11. Menghukum Para Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR

Atau ; Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap dipersidangan untuk Penggugat telah hadir Kuasanya, dan Tergugat I dan Tergugat II telah hadir Kuasanya, Tergugat IV telah hadir Kuasanya, sedangkan terhadap pihak Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula menunjuk kuasanya dalam persidangan yang telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan panggilan sidang tanggal 4 September 2023, 11 September 2023, tanggal 28 Agustus 2023, 5 Desember 2023, 27 Desember 2023 ;

Menimbang bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat III dan Turut Tergugat tanpa didasari alasan yang sah menurut undang-undang, maka ditetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tanpa hadirnya Tergugat III dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur

Hal. 8 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

### 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

Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wahyu Bintoro, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, II, dan IV diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, II, dan IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan Penggugat gugatan itu yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, telah mengajukan jawaban tanggal 23 Oktober 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1. B a h w a Berdasarkan isi gugatan PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I perihal Gugatan A Quo atas apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I berupa Lelang Hak tanggungan melalui Turut Tergugat atas objek agunan berupa SHM No.00366/Kelurahan Bende;
2. B a h w a Sebagaimana yang tercatat dalam data administrasi TERGUGAT I, sehubungan gugatan A quo dari PENGUGAT atas Objek yang tidak bisa dikuasai oleh PENGUGAT atas SHM No.000366/Bende an. Sunarti Gafar, dimana Onjek A quo adalah Jaminan/Agunan atas fasilitas pinjaman yang diberikan TERGUGAT I kepada CV. Bumi Karya Kimiatama;
3. B a h w a Berdasarkan dokumen administrasi yang tercatat di TERGUGAT I atas fasilitas pinjaman CV. Bumi Karya Kimiatama yang bertindak sebagai Direktur adalah **Sunarti Gafar dan Hajja Mina sebagai Wakil Direktur** serta **Gafar Hamid dan Subriadi, SH** yang keduanya bertindak selaku Pesero Komanditer sehingga demikian baik Bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung kredit menanggung kredit (tanggung renteng / *hoofdelijk*);

Hal. 9 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **B a h w a** Sehingga apabila terdapat keberatan yang berkaitan dengan fasilitas pinjaman maupaun jaminan pinjaman tersebut, maka pihak-pihak yang ikut dilibatkan atas gugatan dari PENGUGAT harus memasukkan **Sunarti Gafar** sebagai Direktur dan **Hajja Mina** sebagai Wakil Direktur serta **Gafar Hamid** dan **Subriadi, SH** Karena pihak-Pihak tersebut ikut berhutang atau Pengambil Kredit secara hukum sudah seharusnya ikut serta sebagai Pihak karena bagaimanapun juga yang bersangkutan adalah Pihak yang juga harus bertanggungjawab terhadap pinjamannya dan sekaligus juga sangat berkepentingan terhadap Gugatan dalam perkara aquo;
4. **B a h w a** Dengan tidak diikutsertakannya **Hajja Mina, Gafar Hamid** dan **Subriadi, SH** dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan PENGUGAT merupakan GUGATAN YANG KURANG PIHAK **(Plurium Litis Consortium)**;

**M A K A** berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No. 334.K/Sip/1973 tanggal 04 Oktober terhadap perubahan gugatan yang telah keliru dilakukan oleh PENGUGAT serta tidak sesuai didalam hukum acara perdata sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya - tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard)**;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. **Bahwa** apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT I dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:
2. **Bahwa** TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I;
3. **Bahwa** untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan TERGUGAT I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

Hal. 10 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

### 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

5. **Bahwa** TERGUGAT IV yaitu direktur dari CV. Bumi Karya Kimiatama yang adalah debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Kendari Sam Ratulangi (TERGUGAT I) yang telah menerima fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut:
- Realisasi kredit Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 300.000.000,- dan Fasilitas KI dengan Plafond Rp. 1.200.000.000,- dengan Persetujuan Membuka Kredit No. 154 tanggal 29 September 2010, sehingga total plafond kredit seluruhnya sebesar Rp. 1.500.000.000,-
6. **Bahwa** untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, debitur CV. Bumi Karya Kimiatama telah menyerahkan sebagai agunan berupa:
- Sertifikat Hak Milik No. 00366/Bende an. Sunarti Gafar S.Si, dengan luas tanah 600 meter<sup>2</sup> terletak di Jl. Sorumba Kel. Bende Kec. Mandonga, Kendari yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai total Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 02475/2010 tanggal 09 Desember 2010.
- Dengan dijaminkannya SHM tersebut membawa akibat hukum bahwa asset tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata debitur tidak dapat melunasi kewajibannya/wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut;
7. **Bahwa** dalam perjalanannya, ternyata debitur CV. Bumi Karya Kimiatama tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada TERGUGAT I (wanprestasi), sehingga kredit debitur tersebut menjadi macet;
8. **Bahwa** sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, **TERGUGAT I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik debitur) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang - undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Parate Eksekusi);**
9. **Bahwa** Selanjutnya **agunan tersebut laku terjual melalui lelang Hak Tanggungan melalui TERGUGAT II yang**

Hal. 11 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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)



dimenangkan oleh **PENGUGAT** selaku pembeli  
berdasarkan Risalah Lelang No.494/2014 tanggal 19  
Desember 2014.

10. **Bahwa** Sertifikat Hak Milik No. 00366/Bende an. Sunarti Gafar S.Si, dengan luas tanah 600 meter<sup>2</sup> terletak di Jl. Sorumba Kel. Bende Kec. Mandonga, Kendari telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I untuk melunasi pinjaman debitur CV. Bumi Karya Kimiatama dengan fasilitas KMK Plafond sebesar Rp. 300.000.000,- dan Fasilitas KI Plafond sebesar Rp. 1.200.000.000,-;
11. **Bahwa** Pada obyek tanah tersebut telah terdapat obyek bangunan Ruko yang telah berdiri diatasnya. Obyek bangunan Ruko tersebut juga telah dinilai baik dari penilai Internal BRI maupun penilai appraisal Independent dan telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I senilai total Rp.1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 02475/2010 tanggal 09 Desember 2010 yang dimana sejak awal adalah tanah dan bangunan tersebut merupakan satu-kesatuan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No. 00366/Bende an. Sunarti Gafar S.Si;
12. **Bahwa** Menanggapi dalil PENGUGAT halaman 3 angka 4 bahwa TERGUGAT I sebagai Penjual harus bertanggung jawab terhadap objek lelang yang dijualnya, TERGUGAT I tegaskan bahwa mengingat (**CV. Bumi Karya Kimiatama**) tetap melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya maka **TERGUGAT I** (BRI) sebagai pemegang Hak Tanggungan I menempuh upaya hukum pelelangan obyek agunan a quo berdasarkan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) 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 (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT).

Hal. 12 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



Selain itu dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa :

jika Debitor (**CV. Bumi Karya Kimiatama**) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (**wanprestasi**), Para Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemilik agunan menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.

Sehingga dalil-dalil PENGUGAT adalah dalil yang sesat, TERGUGAT I melakukan proses lelang karena ada hak yang diperoleh atas pinjaman dari CV Bumi Karya Kimiatama, sedangkan Penggugat ikut serta dan memenangkan objek lelang tersebut adalah konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat dan mengetahui kondisi objek a quo.

13. **Bahwa** TERGUGAT I menanggapi gugatan PENGUGAT Halaman 4 Angka 7, yang menyatakan TERGUGAT I sebagai Penjual tidak bertanggung jawab terhadap tanah yang menjadi objek ual beli dalam proses lelang.

TERGUGAT I perlu jelaskan, Jika memperhatikan Risalah Lelang No.494/2014 yang dibuat pada tanggal 2 Desember 2014 pada lembar kelima baris kelima menyebutkan : Apabila tanah/bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli (PENGUGAT) berdasarlan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongan.

14. **Bahwa** mengenai tuntutan ganti rugi dari PENGUGAT dalam gugatan a quo, menurut hemat kami, bahwa ganti rugi baik materiil maupun immateriil telah ditentukan bahwa haruslah dapat dibuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (vide *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974*), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan bukti (vide *Putusan Mahkamah Agung RI*

Hal. 13 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi





**No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983).**

Oleh karena itu dalil PENGUGAT yang menyatakan menuntut kerugian materiil dan immateriil jelas merupakan dalil yang **MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

**M a k a : Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas, TERGUGAT I mohon dengan hormat kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, sudilah kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, telah mengajukan jawaban tanggal 24 Oktober 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan adalah sehubungan dengan pelelangan terhadap barang jaminan milik debitur Sdr. Sunarti Gafar/Turut Tergugat berupa sebidang tanah seluas 600m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 atas nama Sunarti Gafar yang terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara.
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan proses pelaksanaan lelang tersebut yang dilakukan atas dasar permintaan dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Kendari Sam Ratulangi/Tergugat I, sesuai surat Surat Permohonan Lelang Nomor : B.4245-XIII/KCR/ADK/11/2014 tanggal 05 November 2014.
3. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 pasal 6 angka 5 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
4. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 800/APHT/VII/2014** tanggal 16 Juli 2015 yaitu "*Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)*".

*Hal. 14 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*



5. Bahwa berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa "*Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata*".
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dan bunyi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 800/APHT/VII/2014** tanggal 16 Juli 2015 yang berbunyi : "*Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*
- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
  - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.*
  - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*
  - d. *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.*
  - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.*
  - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditor perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
7. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, **Tergugat I telah memberitahukan pada Debitur / Turut Tergugat** melalui Surat Pemberitahuan lelang Nomor: B-3085-XIII/KC/ADK/12/2014 tanggal 16 Desember 2014.
8. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 494/2014 tanggal 19

Hal. 15 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2014 Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan 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"***.

9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut **Sdr. Herry P Maulana/Penggugat** ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang dan oleh karena itu objek perkara beralih kepada Penggugat setelah semua kewajiban-kewajiban yang timbul dilunasi.
10. 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: 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.
11. Bahwa karena pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II 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 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 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"***. Dengan demikian, lelang yang diperantarai oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah **sah secara hukum**.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Hal. 16 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan sah dan berharga Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai Risalah Lelang Nomor: 494/2014 tanggal 19 Desember 2014;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunannya seluas 600m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bende, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Jikapun Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya, dan pihak Tergugat I, Tergugat II, yang kesemuanya telah pula mengajukan Duplik, yang uraian selengkapanya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Fotokopi risalah lelang Nomor 494/2014 tanggal 19 Desember 2014, selanjutnya diberitanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00366 tahun 2001 atas nama Herry P.Maulana seluas 600 M2, selanjutnya diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 06/B.A.Eks.RL/2015/PN.Kdi. tanggal 29 November 2021, selanjutnya diberitanda bukti P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 06/Pdt.Eks.RL/2016/PN Kdi tanggal 04 Agustus 2016, selanjutnya diberitanda bukti P-4;
5. Fotokopi Putusan Kasasi Nomor 1157/K/Pdt/2019 tanggal 12 Juni 2019, selanjutnya diberitanda bukti P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Penelitian Lapangan Permasalahan Atas Tanah Seluas 600 M2. Antara La Dullah dengan Herry P. Maulana Nomor BAP : 349/BA-74.71.600.MP.02.01/11/2021.tanggal 4 Februari 2021, selanjutnya diberitanda bukti P-6;

Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti P-3, P-4, P-5, merupakan fotocopy dari fotocopy dan seluruh surat bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya/sanggahannya telah mengajukan bukti yaitu :

Hal. 17 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta kredit perjanjian kredit dengan Jaminan sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit No.154, tanggal 29 September 2010 yang dibuat oleh Hidayat,SH. selanjutnya diberitanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00366/Tettikenrarae an.La Dullah, selanjutnya diberitanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan HT I (vide Sertifikat Hak Tanggungan) No.02475/2010, tanggal 29 September 2020, yang dibuat oleh Hidayat,SH. Notaris di Kendari. selanjutnya diberitanda bukti T.3.
4. Fotokopi SP I tanggal 07 Juli 2022, SP II tanggal 19 September 2011, SP III tanggal 4 Oktober 2011, selanjutnya diberitanda bukti T.4.

Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas merupakan fotocopy dari fotocopy dan masing-masing seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya/sanggahannya telah mengajukan bukti yaitu :

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk, Kantor Cabang Kendari Sam Ratulangi Nomor : B.4245-XII/KCR/ADK/11/2014. Tanggal 5 November 2018, selanjutnya diberitanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang No : S-2019/WKN.15/KNL.05/2014 tanggal 18 November 2014, selanjutnya diberitanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan lelang Nomor:B-3058-XII/KC/ADK/12/2014. Tanggal 16 Desember 2014. selanjutnya diberitanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sultra tanggal 5 Desember 2014 dan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 20 November 2014, selanjutnya diberitanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 Desember 2014, selanjutnya diberitanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Bende, selanjutnya diberitanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02475/2010 tanggal 9 Desember 2010, selanjutnya diberitanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1245/2010 tanggal 29 September 2010, selanjutnya diberitanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi Persetujuan Membuka Kredit Nomor 154 tanggal 29 September 2010 (Perjanjian Kredit), selanjutnya diberitanda bukti T.II-9;

Hal. 18 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi





10. Fotokopi Surat pernyataan kreditur tertanggal 5 November 2014, selanjutnya diberitanda bukti T.II-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor : B.3819a-XIII/ADK/07/2011 tanggal 6 Juli 2011, selanjutnya diberitanda bukti T.II-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor : B.4967-XII/KC/ADK/09/2011 tanggal 19 September 2011, selanjutnya diberitanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor : B.5205-XIII/KC/ADK/10/2011. Tanggal 4 Oktober 2011, selanjutnya diberitanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 486/SKPT/2014 tanggal 18 Desember 2014, selanjutnya diberitanda bukti T.II-14;

Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali terhadap bukti T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-11, T.II-12, T.II-13, merupakan fotocopy dari fotocopy dan seluruh surat bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV, untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya/sanggahannya telah mengajukan bukti yaitu :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00378 atas nama La Dullah, selanjutnya diberitanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00749 atas nama LADULLAH, selanjutnya diberitanda bukti T.IV-2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Kdi, selanjutnya diberitanda bukti T.IV-3;
4. Fotokopi Tanda bukti laporan kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Tenggara tanggal 25 Maret 2015, selanjutnya diberitanda bukti T.IV-4;
5. Fotokopi a.Surat izin Walikota Kendari Nomor 05/KPP/Izin/VI/2007/004, tentang izin tempat Penjualan Minuman Beralkohol Walikota Kendari, tanggal 16-06-2017, b.Surat izin Walikota Kendari Nomor : 16/KPP/Izin/VI/2007/046 tentang Surat izin Usaha jasa kontruksi Walikota Kendari. Tanggal 26-06-2007, selanjutnya diberitanda bukti T.IV-5;
6. Asli Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Drs.Muhadis,N. selanjutnya diberitanda bukti T.IV-6;

Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya dan terdapat Asli Surat yang diserahkan serta masing-masing seluruh surat bukti telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan surat bukti yang sah menurut hukum;

*Hal. 19 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat diatas objek perkara, yang uraian selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat bukti, telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi Chandra Widjaja di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengikuti proses lelang pada tanggal 19 Desember 2014 dimana pemenang lelang adalah Penggugat;
- Bahwa saat itu Saksi hadir sebagai saksi dalam proses lelang tersebut;
- Bahwa seingat Saksi objek yang dilelang berupa tanah seluas 600M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) dimana diatasnya terdapat bangunan 3 (tiga) buah ruko;
- Bahwa Saksi tidak ada dalam berita acara lelang tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mengingatkan Hery Maulana untuk melakukan pelunasan di bank bulan Februari dan tidak lama kemudian Hery Maulana melakukan pembayaran sejumlah Rp1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) berikut pajak dengan mentrasfer dari rekening miliknya ke rekening bank pihak BRI;
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah Hery Maulana memenangkan lelang tersebut maka sekitar bulan Februari Hery Maulana melakukan balik nama atas sertifikat yang dilelang tersebut menjadi nama Hery Maulana;
- Bahwa setelah proses balik nama Saksi pernah meminta Hery Maulana agar menempati bangunan tersebut namun ternyata dalam bangunan tersebut masih ada orang yang tinggal, lalu kemudian Hery Maulana mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri namun gagal sebab orang tinggal dalam gedung tersebut tidak mau keluar;
- Bahwa saat itu 2 (dua) kali dilakukan eksekusi atas dasar sebagai pemenang lelang tersebut namun selalu gagal dan orangnya tidak mau keluar dan saat eksekusi kedua kami memanggil pihak BRI namun tidak ada yang datang dan Saksi sudah konfirmasi namun tidak ada juga yang hadir;
- Bahwa pada tahun 2021 pihak BPN sudah melakukan peninjauan lokasi bersama pihak kepolisian juga hadir ditempat tersebut dan membenarkan objek tersebut adalah objek sebagaimana sertifikat hak milik milik Hery Maulana yang dimenangkan dari lelang tersebut;

Hal. 20 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat pun telah menghadirkan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut :

1. Ahli Dr. Syafrul Sofwan Sanib, S.H.,M.Kn., di bawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat:

- Bahwa konsentrasi keilmuan Ahli yakni pada Ilmu Perdata;
- Bahwa lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020, selain itu juga penetapan lelang juga terdapat dalam Hukum Perdata dalam Bab III KUHPerdata terkait perjanjian jual beli dan lelang ada kemiripan, lelang adalah penjualan barang secara terbuka dimuka umum yang dimulai dengan penawaran baik secara lisan atau tertulis kemudian dimulai dengan angka terendah untuk mencari harga tertinggi, sehingga adapun tanggung jawab bank terhadap penjualan lelang yang belum dikuasai, jika dilihat berdasarkan ketentuan dalam pasal 1474 KUHPerdata dikatakan bahwa bank sebagai penjual harus menyerahkan dan menanggung barang tersebut kemudian diikuti pasal 1491 KUHPerdata barang yang dijual tersebut harus tentram dan aman dalam artian barang tersebut tidak cacat, sehingga bank harus bertanggung jawab atas keberadaan barang tersebut atau barang/benda tidak bergerak karena terkait berdasarkan pasal 6 UU hak tanggungan apabila debitur cedera janji maka kreditur (bank) bisa menjual barang tersebut dengan kuasanya sendiri melalui proses lelang, ketika sudah dijual/dilelang dan pembelinya sudah membeli dan proses penjualannya di kantor KPKNL maka ada kewajiban kepada bank ketika membeli seperti dalam pasal-pasal lainnya yang menjamin barang tersebut agar dapat diserahkan dan ditanggung atas segala macam resikonya;
- Bahwa menjadi tanggung jawab bank berdasarkan pasal 1491 KUHPerdata dikatakan jika barang cacat atau tidak aman maka bank bertanggung jawab dan pembeli berhak untuk meminta ganti rugi termasuk ganti rugi atas segala biaya yang terkait gugatan untuk mendapatkan barang tersebut dan jika ada hasilnya dari penjualan tersebut bisa dimintakan ganti ruginya;
- Bahwa Kantor lelang mempunyai kewenangan tanggung jawab sebatas memberikan fasilitas proses lelang kemudian memeriksa dokumen-dokumen terkait benda yang dijual, jika benda yang dijual bergerak maka barang tersebut harus ada pada kantor itu dan jika benda tidak bergerak harus ada dokumentasinya daripada benda tidak bergerak tersebut, jadi dia bertugas untuk memeriksa keabsahan baik data fisik maupun yuridis, terkait data fisik yaitu batas, luas, lokasi tanah dan data yuridis terkait hak

Hal. 21 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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

atas tanah, apakah hak milik, HGB, atau Hak pakai jadi hanya sebatas yang ditentukan undang-undang karena dia sebagai lelang jadi tanggung jawabnya hanya ada pada kebasahan dokumen tersebut;

- Bahwa ada kewajiban dari pemenang lelang untuk membayar biaya lelang setelah itu mendapatkan risalah lelang yakni kutipan risalah lelang untuk dibawa ke kantor BPN untuk mendapatkan balik nama, sesuai pasal 42 PP Tahun 1997 yang menyatakan bahwa setelah ada risalah lelang untuk balik nama terkait hak tanggungan maka BPN terlibat untuk balik nama, dimana syaratnya untuk balik nama ada sertifikat hak tanggungan yang dibuat oleh bank dan ketika wanprestasi maka oleh UU diberi kewenangan untuk menjual sendiri, dengan kuasanya sendiri melalui kantor lelang, maka siapa pemenangnya membawa risalah lelang, kemudian risalah lelang dijadikan faktor utama untuk menerbitkan atau membalikkan nama sertifikat hak tanggungan untuk dijadikan milik dari pemenang;
- Bahwa melihat dari UU hak Tanggungan pasal 6 yaitu jika debitur cedera janji maka pihak bank diberikan kewenangan untuk menjual barang tersebut, dalam hal ini tanah secara sendiri dengan melalui lelang, jika seandainya terdapat hak-hak lain karena dalam pembuatan pertama kali dimulai dengan ada akta pembelian hak tanggungan, setelah ada kesepakatan maka dibuat sertifikat hak tanggungan ketika sudah dibuat sertifikat hak tanggungan berarti tidak ada hak-hak lain yang tergantung dan itu yang dijadikan jaminan, ketika debiturnya wanprestasi maka perintah UU sesuai pasal 6 maka bank menjual secara sendirinya melalui proses lelang dan jika ada hak-hak lain maka perlu dipertanyakan bagaimana bisa terbit sertifikat hak tanggungan karena itu yang menjadi jaminan untuk mendapatkan uang dan dalam perjanjian itu ketika debiturnya wanprestasi maka bank mempunyai hak untuk menjual hak tanggungan tersebut kepada pihak pembeli dan ketika pembeli sudah membeli maka bisa menguasai tanah dan bangunan tersebut, jadi Ahli melihat berdasarkan pembuatan sertifikat hak tanggungan seharusnya tidak ada hak-hak lain di atas objek tersebut karena diperjanjikan antara pihak bank dengan debiturnya, sehingga Ahli tidak mengetahui jika ada hak-hak lain karena sepengetahuan Ahli jika sudah jadi sertifikat otomatis tidak ada lagi hak-hak lain;
- Bahwa sepengetahuan Ahli yang juga banyak mengikuti kasus-kasus yang terjadi seperti di Semarang, Bandung ada juga pihak lain yang memiliki sertifikatnya, sesuai ketentuan PK Menkeu No. 213, PK No. 6 tahun 2020 di pasal 2013 yaitu disini pihak bank ketika menjual tanah tersebut berarti

Hal. 22 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah bebas dari segala hal karena tidak mungkin akan muncul sertifikat hak tanggungan jika barang itu tidak ada dan jika ada pihak lain yang merasa tanah tersebut adalah miliknya maka dia boleh mengajukan gugatan ke pengadilan dan bagi pembeli sesuai PMK pasal 25 tidak bisa dibatalkan jika sebagai pemenang tapi dia harus mendapatkan perlindungan karena sudah ada Keputusan MA tanggal 28 agustus 19667 No Registrasi 821/1974 dikatakan bahwa pembeli dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang menurut UU harus dilindungi sesuai ketentuan pasal 1338 bahwa perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik, namun masalah yang terjadi menurut pendapat alm. Muljabar yaitu terdapat 2 yaitu objektif dan subjektif adalah pembelinya dihadapan pejabat lelang bererti otomatis menggunkan itikad baik sedangkan subjektif adalah mengerti proses pelelangan dengan melihat kejadian-kejadian hak tanggungan itu yang sertifikat hak tanggungan benar-benar dibuat oleh BPN, jadi keabsahan dilakukan oleh lembaga negara yang sudah baik, sehingga jih terdapat hal tersebut bisa diajukan ke pengadilan negeri dan disini yanag bertanggung jawab penuh adalah pihak bank sebagai penjual dari barang tersebut sesuai pasal 1491 dalam KUHPerdata menyatakan bahwa pembeli berhak meminta ganti rugi setiap kesalahan-kesalahan itu tapi harus dilihat pasal 1474 dikatakan bahwa bank sebagai kreditur yang harus menyerahkan barang/tanah tersebut kemudian menjamin, lalu pasal 1491 menyatakan bahwa barang yang dibeli itu harus benar-benar dijamin aman tentram dalam artian tidak cacat dan jika senadainya ada gugatan lagi berarti benda yang dibuat tersebut cacat ;

- Bahwa jika seandainya ada tanah dan bangunan dalam UU hak tanggunagan ketika ada bangunan diatas tanah terpisah dengan bangunannya maka ketika dibuat akta pembelian hak tanggungan sudah beres dan pemilik bangunan juga ikut tanda tangan setelah ditandatangani maka terbitlah sertifikat hak tanggungan, ketika sudah terbit maka sudah beres dan tidak ada lagi hak-hak lain diatasnya, karena BPN yang membuat surat tersebut punya data bahwa tanah tersebut tidak ada lagi hak-hak lain yang ada adalah milik debitur, ketika pemilik sudah sah sesuai apa yang dibuat dan sudah diketahui bahwa tanah tersebut tidak ada pemilik lain, jadi tanah dan bangunannya adalah terpisah atau tidak, dan ternyata tidak terpisah dan sehingga dibuat sertifikat hak tanggungan dan ketika ada sertifikat hak tanggungan debitur tidak membayar utangnya maka sesuai dengan perjanjian yang ada diberikan kepada debitur untuk

*Hal. 23 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual secara lelang dan ketika sudah dibeli maka pembeli mempunyai hak untuk mendapatkan tanah tersebut;

- Bahwa sebelum dilakukan proses lelang dilakukan pengecekan lokasi, saat pihak debitur akan mengambil uang dibank tentunya pihak bank mempelajari status tanah dan ke lokasi melihat status tanah tersebut, saat mengetahui pasti lokasi tanah, bangunan sehingga pihak bank hati-hati dan setelah semua sesuai prosedural, aman dan tentram, tidak ada cacat, mereka akan pergi ke PPAT, disitu akan diperjanjikan untuk membuat perjanjian hak tanggungan setelah disepakati hak tanggungan yang dicek BPN lalu diterbitkan sertifikat yang sebelumnya dilakukan pengecekan, ketika masuk ke bank jika debiturnya tidak membayar maka untuk melunasi utangnya, sertifikat hak tanggungan ketika pembeli ke kantor lelang mengumumkan ekeksi tidak bisa, sehingga tanggung jawab bank terhadap barang yang dijual harus aman dan tentram, karena pembeli pembeli bukan tidak hati-hati namun pembeli percaya kepada lembaga negara dan lahirnya sertifikat hak tanggungan itu membuktikan bahwa bank sudah melakukan pengecekan;
- Bahwa seharusnya pihak bank yang bertanggung jawab karena yang turun lapangan melihat, meneliti apakah bangunan itu memiliki satu kesatuan karena kita harus mengetahui Indonesia berbeda dengan negara lain tanah itu tidak menyatu dengan bangunannya karena kita memiliki asas horisontal dan vertikal yang kita pegang hukum adat yaitu horisontal bahwa tanah terpisah dari bangunannya jika terpisah dari bangunannya maka pemilik bangunan ikut menandatangani hingga menjamin keamanan dan menjadi tanggung jawab bank yang harus bertanggung jawab kepada pembeli karena terkait masalah investasi, dan bank adalah uang masyarakat, investor yang diamanatkan untuk dikelola dengan baik, jika seandainya ada wanprestasi debitur tidak membayar maka bank harus menjual barang tersebut karena uang tersebut adalah uang masyarakat, ketika orang tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya membayar hutang sesuai pasal 1178 yaitu setiap orang yang meminjam uang wajib membayar dan itulah yang menjadi ketidak hati-hatian bank yang merupakan tanggung jawab bank;
- Bahwa dalam hukum perdata kelalaian adalah suatu perbuatan yang dilakukan yang seharusnya dilaksanakan tapi tidak dilaksanakan apa yang seharusnya, tapi dalam hukum perdata 1365 menyatakan setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian, orang yang menimbulkan kerugian wajib untuk melakukan ganti rugi, kemudian dilanjutkan pasal

*Hal. 24 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1386 perbuatan yang dilakukan tersebut karena kesalahannya atau kealpaannya dia bertanggung jawab, karena tanpa disadari kelalaian sehingga kurang hati-hati;

- Bahwa menurut Ahli tidak mungkin terbit sertifikat hak tanggungan jika pihak BPN tidak melakukan pengecekan, sehingga pihak BPN yang bertanggung jawab memberikan data bahwa bangunan tersebut terpisah, harusnya munculnya sertifikat tidak ada lagi muncul masalah;
- Bahwa menurut Ahli saat dibuat sertifikat hak tanggungan itu dimulai dengan akta pemberian hak tanggungan karena ada perjanjian pinjam meminjam, perjanjian hak tanggungan, ada tambahan jaminan untuk menjamin pelunasan, sehingga saya melihat perkara ini ketika sertifikat hak tanggungan lahir berarti orang-orang didalamnya telah sepakat;
- Bahwa menurut Ahli sesuai Permen No. 203 pasal 25 yaitu ketika sudah terjadi pelelangan maka itu tidak bisa dibatalkan dan masih tetap berlanjut dan jika seandainya ternyata ada permasalahan gugatan perdata atau pidana terkait tanah itu, bagi orang yang dirugikan bisa mengajukan gugatan tapi bagi pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum;
- Bahwa menurut Ahli jika pembeli ingin memiliki tanah tersebut maka dia akan segera melakukan eksekusi, dan siapa yang ingin membuktikan hak kepemilikannya maka silahkan mengajukan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV selain mengajukan surat bukti, telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi La Halipa di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat IV namun tidak memiliki hubungan keluarga;
  - Bahwa Saksi pernah menjadi luru di Kelurahan Wawowanggu hingga tahun 2011;
  - Bahwa Saksi kenal Tergugat IV hanya sebatas warga Saksi;
  - Bahwa Saksi sudah ketiga kalinya dihadirkan ke persidangan sebagai saksi dalam perkara La Dullah;
  - Bahwa Saksi hanya menjelaskan jika objek lelang tersebut benar berada di kelurahan wawanggu, kecamatan kadia yang sebelumnya kelurahan bende kecamatan baru;
  - Bahwa Saksi sebagai Saksi proses jual beli antara La Dullah dengan Sunarti Gafar tahun 2010;
  - Bahwa seingat Saksi saat jual beli terjadi antara La Dullah dengan Sunarti Gafar masih berupa tanah kosong;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan-

Hal. 25 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan di atas tanah tersebut sebab Saksi terakhir jadi lurah tahun 2011 Saksi tidak pantau lagi bukan urusan Saksi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Hery Maulana sebagai pemenang atas tanah objek perkara;

Menimbang, lebih lanjut Tergugat IV pun telah menghadirkan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut :

1. Ahli Awaluddin di bawah sumpah memeberikan pendapat pada pokoknya :

- Bahwa Ahli pernah memberikan pendapat di Pengadilan sebanyak 4 (empat) kali terkait bidang pertanahan objek yang diagungkan di bank;
- Bahwa Ahli pensiunan pegawai BPN Bombana;
- Bahwa Ahli saat itu menjabat sebagai Kepala Seksi Pemberian Hak;
- Bahwa menurut Ahli pihak BPN harus dihadirkan untuk melakukan cek atau diploting saat suatu objek akan diagungkan untuk memastikan kebenarannya apakah sesuai dengan warkah BPN dalam arsip;
- Bahwa menurut Ahli orang yang akan ikut lelang seharusnya malakukan pengecekan terlebih dahulu lokasi objek yang akan dilelang tersebut bagaimana keadaan posisinya sudah benar, dan saat ini sudah online untuk mengecek status tanah;
- Bahwa menurut ahli pihak bank, saat dijaminan sertifikat harus diteliti dikantor BPN mauoun dilapangan untuk mencocokkan apakah benar dalam sertifikata ada bangunannya, dan perkara ini sebelumnya Ahli memberikan masukkan bahwa akta jual beli sebenarnya tidak sesuai;
- Bahwa menurut ahli jika ada sertifikat yang diagungkan ke bank maka BPN ikut terlibat dalam ketika mau diagungkan pihak bank dan pemilik sertifikat bersama-sama ke kantor BPN untuk mencek kesesuaian data pada arsip kantor BPN berupa warkah, buku tanah, benarkah adanya sertifikat, baru bisa bank merespon ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Hal. 26 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

### 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)



**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I tersebut, adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa pokok dalil eksepsi Tergugat I, yang setelah dikelompokkan pada pokoknya hanya 1 (satu) poin dalil eksepsi yakni : Gugatan penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium).

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi Gugatan penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan penggugat mendalilkan Penggugat adalah Pemenang Lelang atas obyek lelang berupa sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 an. SUNARTI GAFFAR (TURUT TERGUGAT) seluas 600 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah di atasnya berdasarkan Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 yang saat ini telah beralih nama kepada pemenang lelang Sdr. HERRY P.MAULANA (PENGGUGAT) yang terletak dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan tanah Laode Syarifuddin sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah sdr safun sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan Su.77/2000 sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai Raba Ali

Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan jalan saranani baru sekarang berbatasan dengan jalan Sorumba;

Bahwa sejak tahun 2014 berdasarkan Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II, Penggugat sebagai pemenang lelang belum dapat memiliki obyek lelang tersebut, bahkan Penggugat sudah 2 (dua) kali mengajukan Permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Kendari dengan berita acara esekusi pengosongan Nomor :06/B.A.Eks.RL/2015/PN.Kdi dan Berita acara eksekusi pengosongan Nomor : 06/pdt,Eks.RL/2016/PN.kdi namun belum berhasil memiliki tanah objek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I mendalilkan bahwa dalam data administrasi objek tanah atas sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 an.SUNARTI GAFFAR (Turut

*Hal. 27 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat), dimana adalah jaminan/ Agunan atas Fasilitas Pinjaman yang diberikan Tergugat I serta berdasarkan dokumen Administrasi tercatat di Tergugat I atas fasilitas pinjaman CV.Bumi Karya Kimiatama yang bertindak sebagai Direktur adalah Sunarti Gafar (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis berkesimpulan bahwa penarikan Turut Tergugat dalam perkara ini bertujuan untuk melengkapi gugatan karena terkait dalil gugatan penggugat sebagai pembeli dari Lelang Negara KPKNL Kendari (Tergugat II) berdasarkan adanya Akta Hak Tanggungan atas objek milik Tergugat IV (Direktur CV.Bumi Karya Kimiatama) yang telah mendapatkan plafond kredit dari Tergugat I, dan terhadap objek sengketa telah dilakukan pelelangan umum oleh Tergugat II kemudian proses lelang tersebut hingga Penggugat selaku pihak pemenang lelang, maka dalam perkara **A quo** adanya Turut Tergugat menjadikan gugatan Para Penggugat atas objek sengketa menjadi jelas dan terang sehingga dengan demikian alasan eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya tanah dan bangunan objek sengketa yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti perihal adanya lokasi tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara **A quo**;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam gugatan penggugat adalah berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 an. SUNARTI GAFFAR (TURUT TERGUGAT ) seluas 600 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah diatasnya (bukti P-2, bukti T.I-2, bukti T.II-6, bukti T.II-7, bukti T.II-8, bukti T.II-9);

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 an.SUNARTI GAFFAR (TURUT TERGUGAT) seluas 600 m<sup>2</sup> beserta tanah dan bangunan rumah diatasnya, berdasarkan Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 desember 2014 dan saat ini telah beralih nama kepada pemenang lelang Sdr. HERRY P.MAULANA (PENGGUGAT) yang terletak lokasi telah sesuai yakni dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara (hal ini sejalan dengan adanya bukti P-1, P-3, P-6, bukti T.I-1, T.I-3, T.I-4, bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-14, ) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Hal. 28 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan tanah Laode Syarifuddin sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah sdr safun sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;

Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan Su.77/2000 sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai Raba Ali

Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan jalan saranani baru sekarang berbatasan dengan jalan Sorumba;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait adanya proses lelang atas tanah dan bangunan yang dimohonkan oleh Tergugat I sebagai Pemohon lelang atas hak tanggungan kepada pelaksana lelang Tergugat II, dan terhadap objek hak tanggungan atas nama Turut Tergugat dimana Tergugat IV yaitu sebagai Direktur dari CV.Bumi Karya Kimiatama adalah Debitur dari Tergugat I yang telah menerima fasilitas kredit dengan rincian :

- Realisasi kredit fasilitas KMK dengan Plafond Rp.300.000,- dan Fasilitas KI dengan Plafond Rp.1.200.000,- dengan Persetujuan membuka kredit No.154 tanggal 29 September 2010, sehingga total plafond kredit seluruhnya sebesar Rp.1.500.000.000,-

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, debitur telah menyerahkan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende tanggal 16 Februari 2001 an. SUNARTI GAFFAR (TURUT TERGUGAT) seluas 600 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah diatasnya yang dahulu masuk di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang masuk di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, dan hal ini yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Perikatan I senilai total Rp.1.650.000.000,- berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.02475/2010 tanggal 09 Desember 2010, sehingga terhadap objek tanah dan bangunan yang telah dijaminakan membawa akibat hukum bahwa asset tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminakan, maka hal ini sejalan dengan adanya bukti T.I-4, bukti T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13. serta telah dilakukan proses tahapan yakni Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III. kepada penerima fasilitas kredit **in casu**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 14 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan

Hal. 29 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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)



Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan **parate executie** sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata”. Dan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 800/APHT/VII/2014. Tanggal 16 Juli 2015 yang berbunyi “Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut diatas, kreditor selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama” :

- Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
- Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
- Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur.
- Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditor perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hubungan hukum (**rechtsbetrekkingen**) ialah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain dan dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berwenang atau pihak yang berhak meminta prestasi yang disebut dengan **prestatie subject** dan pihak yang wajib melakukan prestasi disebut **plicht subject** ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan bahwa Penggugat dan Tergugat I, Turut Tergugat memiliki objek tanah dan bangunan dan dijadikan jaminan untuk perikatan atau perjanjian utang piutang dimana Tergugat I dan Tergugat IV, Turut Tergugat telah sepakat dalam perikatan perjanjian bertindak selaku Debitur dan selaku Kreditur. Dan sebagai jaminan pelunasan hutangnya tersebut telah menjaminkan tanah dan bangunan yang selanjutnya diikatkan dengan Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan tanah dan bangunan objek sengketa, maka dengan adanya perjanjian hutang piutang tersebut telah menimbulkan adanya hubungan hukum yang

Hal. 30 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi antara Tergugat I, dan Tergugat IV, Turut Tergugat yakni berupa hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi oleh masing – masing pihak;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13, T.II-14, dan sejalan bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4. Dan adanya bukti P-1, P-2, P-6. serta terkait pelaksanaan lelang yang diawali Tergugat I telah memberitahukan pada Debitur / Turut Tergugat melalui Surat Pemberitahuan lelang Nomor : B-3085-XIII/KC/ADK/12/2014. Tanggal 16 Desember 2014, dan oleh karena persyaratan pelelangan telah terpenuhi maka Tergugat II melakukan pelelangan terhadap objek sengketa **A quo** dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 Desember 2014, yang hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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”. 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 : 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 terkait proses lelang hingga adanya pemenang lelang adalah sah secara hukum. Dan mengacu pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa : “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan” maka proses lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II oleh karenanya telah sah secara hukum dan hal ini sejalan pendapat Ahli Dr.Safri Sofwan Sanib,S.H.,M.Kn.;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait bukti T.IV-III, serta sejalan adanya dalil gugatan penggugat dalam positanya pada poin 2 yang pada pokoknya tidak dibantah oleh para pihak terkait yakni bahwa sejak tahun 2014 berdasarkan Risalah lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II, maka Penggugat sebagai pemenang lelang belum dapat memiliki objek lelang tersebut, bahkan Penggugat sudah 2 (dua) kali mengajukan Permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Kendari dengan berita acara esekusi pengosongan Nomor :06/B.A.Eks.RL/2015/PN.Kdi dan Berita acara eksekusi pengosongan Nomor : 06/pdt,Eks.RL/2016/PN.kdi namun belum berhasil memiliki tanah objek lelang tersebut oleh karena adanya

*Hal. 31 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi*

#### 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

Gugatan Perlawanan dari TERGUGAT IV (LA DUULAH) atas penetapan Eksekusi Nomor: 06/Pen.Pdt.Eks.RL/2015/PN Kdi dengan Nomor registrasi Perkara : 40/PDT.bth/2016/PN kdi Tanggal 1 september 2016 degan amar Putusan menyatakan Perlawanan Pelawan Tidak Dapat Diterima dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No.73/Pdt/2016/PT.Kdi tanggal 2 Desember 2016 serta Putusan Kasasi No: 1157 K/Pdt/2019 dengan amar putusan menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi La Dullah (TERGUGAT IV), Kemudian TERGUGAT IV (La Dullah) mengajukan gugatan perdata lagi dengan objek yang sama dalam Perkara Perdata No.49/pdt.G/2022/PN kdi dengan amar putusan Mengabulkan perlawanan pelawan untuk sebagian, kemudian di Batalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara No :19/PDT/2022 /PT Kdi tanggal 28 April 2022 dengan amar putusan Mengadili sendiri “Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya” kemudian pada Tingkat Kasasi Putusan No. 4358 K/Pdt/2022 dengan amar putusan, Mengadili sendiri menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat di Terima, Maka dengan demikian Majelis berkesimpulan gugatan penggugat dalam perkara ini adalah sudah tepat dengan berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor 323/K/SIP/1968, yang menyatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik tidak dapat dibatalkan dan pembeli lelang wajib mendapat perlindungan hukum serta dalam perkara ini Penggugat adalah **pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapatkan perlindungan hukum;**

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, maka perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat IV dan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 0378 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 0749 An.La Dullah adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, sehingga Majelis berkesimpulan terkait bukti T.IV-1, T.IV-II, T.IV-6, sudah sepatutnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan harus ditolak, serta terkait adanya bukti T.IV-IV yakni Tanda Terima Laporan Polisi maka oleh karena Laporan Polisi tersebut belum adanya putusan hukum yang melanjutkan dan menyertai laporan polisi tersebut maka terhadap bukti T.IV-IV sudah sepatutnya harus ditolak, dan terhadap bukti T.IV-V. yakni surat ijin usaha karaoke atas nama La Dullah yang setelah Majelis menilai terhadap bukti T.IV-V yang beralamat Jl.Asrama Haji / Sorumba No.55 Kendari maka bukti T.IV-V tersebut tidak memiliki nilai pembuktian yang sempurna karena tidak dapat menjelaskan terkait adanya hak tanggungan dalam perkara ini maka terhadap bukti T.IV-V sudah sepatutnya ditolak;

Hal. 32 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan fakta hukum di atas, maka Majelis dalam perkara ini berkesimpulan dan selanjutnya menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapatkan perlindungan hukum maka perbuatan Tergugat III, Tergugat IV, sudah sepatutnya dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan sudah sepatutnya untuk menggabungkan terhadap petitum gugatan penggugat yakni pada petitum gugatan poin 2, poin 3, poin 5, poin 6, poin 8, poin 9, poin 10;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini sudah dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku maka terhadap petitum poin ke-3, poin ke-4, gugatan penggugat *in casu* sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ke-7 gugatan penggugat yakni membayar ganti kerugian Materill dan kerugian Immaaterill *in casu*, maka terhadap petitum poin ke-7 Majelis berkesimpulan oleh karena dalam Petitum poin ke-7 dalam uraiannya tidak jelas merinci biaya-biaya yang diakibatkan dan ditimbulkannya sehingga terhadap sudah sepatutnya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa menyangkut gugatan penggugat pada petitum poin ke-11, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka sudah sepatutnya untuk menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul perkara ini, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian maka menurut hemat Majelis sudah sepatutnya untuk menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Mengingat, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 00366/Kelurahan Bende an. HERRY P. MAULANA tanggal

Hal. 33 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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

16 Februari 2001 seluas 600 m<sup>2</sup> beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak dahulu di Kelurahan Bende Kecamatan Mandonga sekarang di Kelurahan Wowanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan tanah Laode Syarifuddin sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;
  - Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah sdr safun sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai La dullah;
  - Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan Su.77/2000 sekarang berbatasan dengan tanah yang dikuasai Raba Ali;
  - Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan jalan saranani baru sekarang berbatasan dengan jalan Sorumba;
3. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : 494/2014 tanggal 19 Desember 2014 dengan menetapkan Penggugat sebagai Pemenang Lelang adalah sah dan mengikat secara hukum;
  4. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT IV yang menguasai tanah PENGGUGAT beserta bangunan diatasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
  5. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 0378 dan Sertifikat Hak Milik No.0749 an. La Dullah di atas tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
  6. Menyatakan segala bentuk transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah Penggugat serta penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 0378 dan Sertifikat Hak Milik No.0749 an La Dullah adalah tidak berkekuatan hukum;
  7. Menyatakan bahwa siapa saja yang telah menguasai dan mendapatkan manfaat atas tanah Penggugat yang diperoleh dari TERGUGAT IV baik atas sewa menyewa/kontrakan ataupun jual beli untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun juga, dan jika perlu dengan menggunakan aparat penegak hukum;
  8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan dalam perkara ini;
  9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
  10. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.785.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Hal. 34 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin tanggal 4 Maret 2024, oleh kami Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Bintoro, S.H. dan Hans Prayugotama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Rabu tanggal 13 Maret 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut, Irayana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, juga Kuasa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Turut Tergugat, serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Wahyu Bintoro, S.H.

ttd

Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H.

ttd

Hans Prayugotama, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Irayana, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
Biaya pemberkasan/ATK.....	Rp.	75.000,00
Biaya panggilan sidang.....	Rp.	600.000,00
PNBP Panggilan.....	Rp.	50.000,00
Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp.	1.000.000,00
Biaya PNBP pemeriksaan setempat....	Rp.	10.000,00
Biaya materai.....	Rp.	10.000,00
Redaksi.....	Rp.	10.000,00

Jumlah :

Rp1.785.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Hal. 35 dari hal. 35 Putusan Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Kdi