



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pinrang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. SAHABUDDIN, bertempat tinggal di Desa Padaelo, Kecamatan Mattiro Bulu, Kabupaten Pinrang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RUSLAN, SH, M.Si, CPM, CPL, CPCLE, Advokat pada Kantor Hukum RUSLAN, S.H, M.Si. & REKAN, beralamat di Jalan Swadaya Mas III No.3, Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2023, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 61/Pendf/SK/Pdt/2023 tanggal 20 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

lawan:

PIMPINAN PT. BANK MANDIRI CABANG PINRANG, QQ. PT. BANK MANDIRI CABANG PINRANG, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.27-29, Kelurahan Macorawalie, Kecamatan Wattang Sawitto, Kabupaten Pinrang, yang diwakili oleh M. ASHIDIQ ISWARA selaku Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HANANTO PRAMUJARI, S.H. dan kawan-kawan, Karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.JRB.R10/034/2023 tanggal 10 Juli 2023, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 62/Pendf/SK/Pdt/2023 tanggal 20 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIC INDONESIA CQ. PIMPINAN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)/ BALAI LELANG KOTA PAREPARE, QQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)/ BALAI LELANG KOTA PAREPARE,

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.49, Kelurahan Cappa Galung, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ROFIQ KHAMDANI YUSUF, S.E., M.Ec.Dev, SUDIRMAN, S.E., ASHAR HAMKA, S.E., M.Si., CAHYA WINDU WIBOWO, S.H., ADIKUSUMA KAHAR, S.E., MARTHEN LANTENG, dan RIMADHANI SALSABILA FADHILLAH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-430/MK.6/KN.7/2023, tanggal 4 Juli 2023, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 63/Pendf/SK/Pdn/2023 tanggal 20 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KAB. PINRANG, berkedudukan di Jalan Jenderal Sukawati, Nomor 8, Kelurahan Maccorawalie, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ASRIYANTI HATTA, S.SIT., M.H., NASIBA, S.H., MUHAMMAD FATONI AGENG SUROSO, S.H., ALIM BAHRI, S.E., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2232 SK-73.15.UP.02.03/VI/2023 tertanggal 27 Juni 2023, yang terdaftar pada Kepaniteraan Negeri Pinrang Nomor 56/Pendf/Pdt/2023 tertanggal 6 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang pada tanggal 19 Juni 2023 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah konsumen sektor jasa keuangan dari TERGUGAT sebagaimana dimaksud pasal 1 ayat 2 peraturan otoritas jasa

Halaman 2 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 “Konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan”.

2. Bahwa pasal 4, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011, “**OJK dibentuk dengan tujuan** agar keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan:
 - a. terselenggara secara teratur, adil, transparan, dan akuntabel;
 - b. mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil; dan
 - c. **mampu melindungi kepentingan Konsumen dan masyarakat**”.
3. Bahwa, PENGUGAT adalah nasabah debitur dari TERGUGAT, Bahwa, **PENGUGAT** telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT.
4. **Bahwa, selama ini, PENGUGAT tetap dan terus memberikan keuntungan kepada TERGUGAT dengan membayarkan bunga setiap bulan, hingga kondisi usaha Penggugat tidak berjalan lancar akibat pandemic covid -19.**
5. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini adalah jaminan atas fasilitas Kredit berupa :
 - a. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 03066/Macorawalie, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kec. Watang Sawitto, Kab. Pinrang (telah terjual lelang tidak sesuai dengan prosedur yang semestinya).
 - b. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01153/Padaelo, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, luas 2.626 M2, terletak di Kelurahan Padaelo, Kec. Mattirobulu, Kab. Pinrang.
 - c. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01147/Padaelo, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, luas 7.053 M2, terletak di Kelurahan Padaelo, Kec. Mattirobulu, Kab. Pinrang.
 - d. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 00572/Tellumpanua, terdaftar atas nama SAHABUDDIN, luas 5.837 M2, terletak di Kelurahan Tellumpanua, Kec. Suppa, Kab. Pinrang.
 - e. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01216/Tellumpanua, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, terletak di Kelurahan Tellumpanua, Kec. Suppa, Kab. Pinrang.

Halaman 3 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01077/Tellumpanua, terdaftar atas nama HERIANI SAHABUDDIN, terletak di Kelurahan Tellumpanua, Kec. Suppa, Kab. Pinrang.
6. Bahwa pada proses pengikatan kredit tersebut telah cacat hukum, terutama dalam proses pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), bahwa berdasarkan **Undang-Undang No. 4 tahun 1996, pada angka 7 alinea 4, menyatakan “SKMHT harus berbentuk akta Autentik”**, oleh karena itu SKMHT yang dibuat dengan Akta Notaris harus mengikuti bentuk dan syarat pembuatan akta Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.30 tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.2 tahun 2014, tentang jabatan Notaris. Namun pada Faktanya pembuatan SKMHT mengacu pada blangko atau formulir (format baku) SKMHT yang disiapkan oleh badan pertanahan nasional (BPN).
7. Bahwa frasa “Dibuat” dalam pasal 15 ayat (1) UU no.4, tahun 1996, mengandung makna, Notaris yang membuat akta, baik itu berkenaan dengan bentuk dan susunan kalimatnya, namun praktiknya Notaris tidak membuat SKMHT, hanya mengisi format baku SKMHT, karena bentuk dan susunan kalimatnya sudah disediakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang berarti bahwa Notaris tidak membuat akta Autentik melainkan hanya membuat surat belaka, hal ini tidak sejalan dengan kewenangan notaris untuk membuat akta autentik, sehingga SKMHT yang diisi berdasarkan blangko dari BPN tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam pasal 1868 BW. **Karena mengandung cacat dalam bentuknya maka SKMHT hanya sebagai akta dibawah tangan saja. hal ini telah jelas-jelas bertentangan dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996, pada angka 7 alinea 4, yang menyatakan “SKMHT harus berbentuk akta Autentik”.**
8. Bahwa pencantuman klausula baku pada SKMHT bertentangan pula dengan Undang-Undang No.8. Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sebagaimana tercantumpada bab V, pasal 18, ayat 1, “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian apabila :” pada huruf h, “menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan....dst”. kesimpulannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) bertentangan dengan banyak peraturan hukum di Indonesia. **Bahwa karena cacatnya SKMHT**

Halaman 4 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



maka segala perikatan dan perjanjian yang dibuat berdasarkan SMHT tersebut menjadi cacat hukum.

9. Bahwa, selama kondisi usaha PENGGUGAT berjalan lancar, bahkan meskipun kondisi usaha sedang berat namun PENGGUGAT tetap dan terus melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT dengan terus melakukan pembayaran setiap bulan sebagaimana seharusnya.
10. Bahwa, adalah sifat dari semua jenis usaha adalah dinamis, demikian juga dengan kondisi usaha PENGGUGAT. **NAMUN HAL TERSEBUT TIDAK MENYEBABKAN PENGGUGAT MENGABAIKAN KEWAJIBAN KEPADA TERGUGAT, DENGAN TETAP DAN TERUS MELAKUKAN PEMBAYARAN SEMAKSIMAL MUNGKIN SESUAI DENGAN KONDISI USAHA.**
11. BAHWA, sejak Pandemi Covid-19, kondisi usaha PENGGUGAT betul-betul dalam kondisi yang sangat berat, dengan adanya sejumlah pembatasan kegiatan masyarakat, namun demikian tidak menyebabkan PENGGUGAT mengabaikan kewajibannya kepada TERGUGAT untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuan.
12. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT berusaha untuk melakukan introspeksi diri dan mengevaluasi atas permasalahan hidup dan usaha untuk melakukan perbaikan-perbaikan baik dari aspek manajemen usaha maupun aspek religius.
13. **BAHWA, PENGGUGAT BERIKTIKAD BAIK UNTUK MELAKUKAN PENYELESAIAN KREDIT SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN TIDAK BERTENTANGAN DENGAN SYARIAT ISLAM.**
14. **BAHWA, UNTUK MEMPERCEPAT PELUNASAN, PENGGUGAT JUGA TELAH BERUSAHA MENJUAL ASSET DALAM AGUNAN DENGAN CARA MEMPUBLIKASIKAN TERUS MENERUS MELALUI BIRO PENJUALAN DAN KERABAT KELUARGA.**
15. **BAHWA TIDAK CUKUP SAMPAI DISITU, PENGGUGAT JUGA SIAP UNTUK RUGI SEBATAS WAJAR, DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL ASSET-ASSET DALAM AGUNAN YANG DIJUAL AGAR SEGERA DAPAT MELUNASI SELURUH KEWAJIBAN KEPADA TERGUGAT.**
16. Bahwa, iktikad baik PENGGUGAT untuk melunasi dalam rangka penyelesaian kredit kepada TERGUGAT diwujudkan dengan cara :
 - 1) Tetap melakukan pembayaran setiap bulan sesuai dengan kondisi usaha.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Melakukan pelunasan secara bertahap dan telah ditebus satu sertifikat hak milik yang menjadi agunan kredit.
- 3) Menjual asset dalam agunan maupun diluar agunan agar segera lunas seluruh kewajiban PENGUGAT kepada TERGUGAT.
17. Bahwa, **PENGUGAT BERIKTIKAD BAIK** dengan telah melaporkan kepada TERGUGAT upaya menjual asset dalam agunan dan diluar agunan dalam rangka penyelesaian kredit tersebut.
18. Bahwa, namun demikian **SELURUH IKTIKAD BAIK PENGUGAT** untuk dapat melakukan penyelesaian kredit dengan sungguh-sungguh dan penuh tanggungjawab tersebut nyata-nyata diabaikan oleh TERGUGAT.
19. **BAHWA UPAYA-UPAYA AGAR PENGUGAT SESEGERA MUNGKIN MELUNASI UTANG TERSEBUT TIDAK HANYA KARENA ADANYA PERJANJIAN ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT, MELAINKAN ADALAH KEWAJIBAN BAGI SETIAP MUSLIM UNTUK MELUNASI UTANG, MENDAHULUKAN PELUNASAN UTANG DARIPADA KEBUTUHAN-KEBUTUHAN LAINNYA. KARENA DALAM ISLAM UTANG WAJIB DIBAYAR SAMPAI TAK TERSISA HARTA, MESKI TIDAK DITAGIH SEKALIPUN OLEH TERGUGAT.**
20. Bahwa, selanjutnya meskipun telah jelas semua upaya penyelesaian utang Pengugat, namun TERGUGAT tetap saja menjual asset-asset dalam agunan melalui lelang eksekusi hak tanggungan dengan perantara TURUT TERGUGAT.
21. **Bahwa, perbuatan TERGUGAT dengan tetap menjual asset melalui lelang eksekusi, padahal TERGUGAT tetap menerima pembayaran adalah Perbuatan Melawan Hukum. Karena bertentangan dengan KUH PERDATA pasal 1399, "Jika tanda pembayaran tidak menyebutkan untuk utang mana pembayaran dilakukan, maka pembayaran itu harus dianggap sebagai pelunas utang yang pada waktu itu paling perlu dilunasi debitur di antara utang-utang yang sama-sama dapat ditagih, maka pembayaran harus dianggap sebagai pelunasan utang yang dapat ditagih lebih dahulu daripada utang-utang lainnya, meskipun utang yang terdahulu tadi kurang penting sifatnya daripada utang-utang lainnya itu. Jika utang-utang itu sama sifatnya, maka pelunasan harus dianggap berlaku untuk utang yang paling lama, tetapi jika utang-utang itu dalam segala-galanya sama, maka pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing utang menurut imbangannya jumlah masing-masing. Jika tidak ada satu pun yang sudah dapat**

Halaman 6 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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)



ditagih, maka penentuan pelunasan harus dilakukan seperti dalam hal utang-utang yang sudah dapat ditagih”.

22. Bahwa, perbuatan TERGUGAT dengan tetap menjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan adalah Perbuatan Melawan Hukum. Karena perbuatan TERGUGAT tersebut telah melanggar **KUH PERDATA pasal 1394, “Mengenai pembayaran sewa rumah, sewa tanah, tunjangan tahunan untuk nafkah, bunga abadi atau bunga cagak hidup, bunga uang pinjaman, dan pada umumnya segala sesuatu yang harus dibayar tiap tahun atau tiap waktu yang lebih pendek, maka dengan adanya tiga surat tanda pembayaran tiga angsuran berturut-turut, timbul suatu persangkaan bahwa angsuran-angsuran yang lebih dahulu telah dibayar lunas, kecuali jika dibuktikan sebaliknya”.**
23. Bahwa, adalah nyata **MAKSUD DAN TUJUAN TERGUGAT DALAM MENJALANKAN USAHANYA, TIDAK LAIN HANYA UNTUK MENDAPATKAN KEUNTUNGAN YANG SEBESAR-BESARNYA DENGAN CARA MELAKUKAN PENGKHIANATAN TERHADAP AMANAT UNDANG-UNDANG PERBANKAN.**
24. Bahwa, **pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya DALAM RANGKA MENINGKATKAN TARAF HIDUP RAKYAT BANYAK”.**
25. Bahwa, demokrasi ekonomi adalah demokrasi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
26. Bahwa, atas adanya upaya lelang ini PENGUGAT telah mengalami kerugian, baik materiil maupun immaterial, jika dinilai secara total berjumlah Rp.1.000.000.000. (Satu Milyar Rupiah).
27. Bahwa TERLAWAN juga tidak sepenuhnya melaksanakan peraturan bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset bank umum, yang dimaksud dengan Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :
- 1) Penurunan suku bunga kredit;
 - 2) Perpanjangan jangka waktu kredit;

Halaman 7 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
 - 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
 - 5) Penambahan fasilitas kredit;
 - 6) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.
28. Bahwa Restrukturisasi Kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank dalam rangka perbaikan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Jadi tujuan dari restrukturisasi kredit adalah (Budi Utung, 2005:201) :
- Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
 - Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
 - Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.
29. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya sangat jelas perbuatan TERGUGAT ;
1. Tetap menjual melalui lelang, padahal tanpa persetujuan PENGGUGAT dengan nominal yang sangat rendah, sangat jauh dibawah harga pasaran, sehingga patut diduga adanya oknum pegawai bank yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan cara melawan hukum.
 2. Tetap dan terus menjalankan perhitungan bunga, padahal telah melakukan penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi adalah perbuatan melawan hukum.
 3. Melakukan penagihan dengan cara yang tidak sopan dan cenderung memaksa, adalah perbuatan melawan hukum.
 4. Adanya indikasi kuat, upaya oknum mendapatkan keuntungan pribadi dengan modus membuat harga lelang dengan nilai sangat jauh dibawah harga pasar, sehingga laku lelang sebesar Rp. 620.257.500., modus umumnya oknum tersebut kemudian akan kembali menjaminkan objek dengan Limit pencairan yang lebih tinggi, hal ini adalah perbuatan melawan hukum dan berpotensi merugikan keuangan negara, termasuk Tindakan korupsi dalam jabatan.

Halaman 8 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa Turut TERGUGAT I, adalah lembaga yang melakukan kegiatan pelelangan terhadap objek agunan, untuk itu patut dilibatkan dalam perkara ini untuk mencegah timbulnya akta risalah lelang dan peralihan hak terhadap objek perkara sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
31. Bahwa Penggugat khawatir akan terjadi peralihan hak terhadap objek perkara, maka berdasar hukum untuk dilakukan sita jaminan terhadap Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 03068/Macorawalie, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kec. Watang Sawitto, Kab. Pinrang.
32. Bahwa Turut TERGUGAT II, adalah lembaga yang berwenang melakukan balik nama sertifikat terhadap objek sengketa, oleh karena itu perlu untuk dilibatkan dalam perkara ini untuk mencegah timbulnya peralihan hak terhadap objek perkara sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa kiranya telah wujudlah adanya, **TERGUGAT DALAM MENJALANKAN USAHANYA HANYALAH MEMANFAATKAN KEPENTINGAN MASYARAKAT LUAS SEMATA-MATA UNTUK KEUNTUNGAN KORPORASINYA. SEHINGGA KEBERADAAN TERGUGAT TELAH MENGKHIANATI AMANAT UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998**, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan memutuskan :

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, untuk tidak melakukan peralihan hak terhadap objek perkara sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh TURUT TERGUGAT I yang dimohonkan oleh TERGUGAT.

Halaman 9 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial sejumlah Rp. Rp.1.000.000.000. (Satu milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT.
5. Memerintahkan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, untuk tidak melakukan proses pelelangan dan peralihan hak terhadap objek perkara sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 03066/Macorawalie, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kec. Watang Sawitto, Kab. Pinrang.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.
8. Menghukum Turut TERGUGAT I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 24 Agustus 2023, telah dilakukan upaya mediasi oleh Mediator kepada para pihak, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Halaman 10 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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 telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan dan Penggugat menyatakan tidak mengajukan perubahan terhadap gugatan tersebut;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2023 di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dengan ini TERGUGAT mengajukan JAWABAN atas gugatan yang diajukan oleh H. Sahabuddin, yang pada intinya TERGUGAT dengan tegas menolak gugatan dari PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut :

1. Gugatan PENGGUGAT memenuhi unsur *Ne Bis in Idem*.
2. PENGGUGAT dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenang atas 1 aset agunan yaitu aset dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 03066/ Macorawalie atas nama Haji Sahabuddin. Namun PENGGUGAT tidak turut menarik pemenang lelang sebagai pihak dalam gugatannya.
3. PENGGUGAT dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai pengikatan agunan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT") namun tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris terkait sebagai pihak dalam gugatannya.
4. Lelang yang dilakukan TERGUGAT adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan :
 - Berdasarkan Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit beserta asesoirnya;
 - Berdasarkan Wanprestasinya PENGGUGAT, yang mana PENGGUGAT telah menunggak pembayaran kewajiban kredit sejak April 2018 dan telah Macet sejak Oktober 2018. Dengan kata lain PENGGUGAT telah menunggak selama lebih dari 1.500 hari (4 tahun 8 Bulan);
 - Berdasarkan kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang melekat pada Aset yang dijadikan Agunan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
 - PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan penyelesaian kredit macetnya dan cenderung meremehkan kewajiban kreditnya, padahal senyatanya TERGUGAT telah memberikan waktu yang cukup untuk melakukan penyelesaian kredit.
5. Pengikatan agunan untuk kepentingan TERGUGAT adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil dari PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT dan terhadap

Halaman 11 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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

dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGUGAT tersebut, dapat TERGUGAT berikan tanggapan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI *NE BIS IN IDEM*.

- a. Bahwa gugatan PENGUGAT *a quo* mengandung eksepsi *Ne Bis In Idem* yaitu perkara dalam gugatan PENGUGAT sudah pernah diajukan sebelumnya dan telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- b. Bahwa atas objek perkara yang sama serta materi pokok/dalil yang sama, PENGUGAT sebelumnya telah mendaftarkan Gugatan Perkara dengan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, dengan Putusan Inkrah sebagai berikut :

"MENGADILI :

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan provisi penggugat

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. *Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);*
2. *Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.202.000,00 (dua juta dua ratus dua ribu rupiah)."*
- c. Hal ini sebagaimana yang diatur pasal 1917 KUHPerdata yang menyatakan :
"kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula"
- d. Mengingat obyek dan materi yang ada dalam Gugatan PENGUGAT *a quo* sama dengan obyek gugatan dan materi gugatan yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan dari Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Pin tanggal 17 November 2022, maka gugatan perkara *a quo* telah memenuhi eksepsi *Ne Bis In Idem*. Untuk itu patut secara hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 12 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSURTIVUM*).

- a. PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan Lelang Agunan Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Bahwa lelang *a quo* telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenangnya, namun PENGGUGAT tidak turut menarik Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai pihak dalam gugatannya.
- c. Bahwa pemenang lelang senyatanya adalah pemilik hak atas aset lelang yang dimenangkannya secara sah melalui pelelangan umum sehingga telah memiliki keterkaitan erat dengan aset lelang.
- d. PENGGUGAT dalam gugatannya mempermasalahkan pengikatan agunan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT") yang didalilkannya adalah cacat hukum, namun PENGGUGAT pun tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun Notaris terkait sebagai pihak dalam gugatannya.
- e. Bahwa dengan tidak dimasukkannya pemenang lelang, BPN, dan Notaris terkait sebagai pihak dalam Gugatan, maka gugatan PENGGUGAT telah memenuhi eksepsi kurang pihak, untuk itu patut secara hukum apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*).

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN YANG KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) DAN MENGANDUNG KETIDAKJELASAN (*ONDUIDELIJK*)

- a. PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan ia adalah nasabah debitur dari TERGUGAT namun tidak dapat menyebutkan / merinci secara jelas apa dasar hubungan hukum antara PWNGGUGAT dengan TERGUGAT.
- b. PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum, namun PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas peristiwa hukum atau lelang manakah yang dimaksud.
- c. Mengingat ketidakjelasan dan kekaburan hal ikhwal mengenai hubungan hukum dan mengenai peristiwa hukum dalam Gugatan PENGGUGAT, maka patut secara hukum apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. EKSEPSI TENTANG SUATU MASALAH YANG TIDAK PERLU DIPERKARAKAN SEHINGGA HARUS DISINGKIRKAN (*EXCEPTIO PEREMPTORIA*).

- a. Bahwa Lelang Agunan Hak Tanggungan yang diperkarakan oleh PENGUGAT telah selesai dilaksanakan, maka sebenarnya apa yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT sudah selesai dan terhalang / tersingkir untuk munculnya Gugatan.
- b. Hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1281K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, sebagai berikut :

“Gugatan/keberatan terhadap pelelangan harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Karenanya gugatan terhadap pelaksanaan Lelang/eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima”
- c. Bahwa mengacu pada Buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata yang disusun oleh M Yahya Harahap, pada halaman 314 s/d 315 menerangkan : “ salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan ...harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi “. Pula, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menegaskan perihal formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan Lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).
- d. Sehingga dengan demikian dan berdasar seluruh pertimbangan di atas, maka patut secara hukum apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERGUGAT kemukakan dalam bagian eksepsi di atas, secara *mutatis muntandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PENGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT, dengan didukung oleh fakta-fakta dan dasar-dasar hukum sebagai berikut:
 - a. Hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT selaku Kreditur dengan PENGUGAT selaku Debitur adalah hubungan hutang piutang (Kredit) yang disepakati dan dituangkan dalam Perjanjian sebagai berikut :

Halaman 14 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, untuk pemberian kredit limit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk tambahan modal kerja perdagangan hasil bumi (beras).
- 2) Syarat-Syarat Umum Perjanjian kredit tanggal 17 Januari 2006.
Bahwa kemudian atas Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 dilakukan addendum sebagai berikut :
 - 1) Addendum I tanggal 28 Juli 2006, untuk tambahan limit kredit Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 - 2) Addendum II tanggal 17 Januari 2007, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
 - 3) Addendum III tanggal 30 Mei 2007, untuk tambahan limit kredit Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
 - 4) Addendum IV tanggal 14 Januari 2008, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
 - 5) Addendum V tanggal 30 Januari 2008, untuk tambahan limit kredit Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
 - 6) Addendum VI tanggal 19 Februari 2009, untuk tambahan limit kredit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
 - 7) Addendum VII tanggal 26 Agustus 2009, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
 - 8) Addendum VIII tanggal 07 Juli 2010, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
 - 9) Addendum IX tanggal 25 Agustus 2011, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
 - 10) Addendum X tanggal 14 Agustus 2012, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
 - 11) Addendum XI, Akta No. 27, tanggal 26 Agustus 2013, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), dibuat oleh Sri Rahmawati SH., M.Kn, Notaris di Pinrang.
 - 12) Addendum XII, Akta No. 35, tanggal 26 Agustus 2014 untuk perpanjangan jangka waktu kredit, dibuat oleh Sri Rahmawati SH., M.Kn, Notaris di Pinrang.
 - 13) Addendum XIII tanggal 27 Agustus 2015, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.

Halaman 15 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



- 14) Addendum XIV tanggal 26 Agustus 2016, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 15) Addendum XV tanggal 31 Agustus 2017, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 16) Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk **Restrukturisasi** kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO).

Bahwa pada addendum XVI Perjanjian kredit, TERGUGAT telah memberikan keringanan pembayaran kewajiban kredit dari total kewajiban Rp. 8.353.022.823,58 menjadi Rp.5.000.000.000,00 yang wajib dibayarkan oleh PENGUGAT.

Seluruh Perjanjian-perjanjian Kredit *a quo* bermaterai cukup, ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT (dan Isteri) selaku Debitur dengan TERGUGAT selaku Kreditur.

- b. Bahwa seluruh syarat dan ketentuan yang diatur didalam Perjanjian kredit *a quo*, telah disetujui dan disepakati oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT. Oleh karenanya seluruh pengikatan atas Perjanjian Kredit *a quo*, merupakan perikatan yang sah dan berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak, sebagaimana tercantum dalam **Pasal 1320 KUHPerdara juncto Pasal 1338 KUHPerdara**;
- c. Guna menjamin pelunasan atas Kredit Modal Kerja *a quo*, Penggugat telah menyerahkan jaminan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) yang seluruhnya diterbitkan oleh BPN Kab. Pinrang dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) SHM No. 00572/Tellumpanua tanggal 01/12/2005 atas nama Heriani Sahabuddin.
 - 2) SHM No. 01147/Padaelo tanggal 25/07/ 2007 atas nama Sahabuddin.
 - 3) SHM No. 01153/ Padaelo atas nama Hajja Heriani.
 - 4) SHM No. 01216/Tellumpanua tanggal 19/11/2014 atas nama Hajja Heriani Sahabuddin.
 - 5) SHM No. 03066/Macorawalie tanggal 09/03/2010 atas nama Haji Sahabuddin.
- d. Bahwa sertifikat – sertifikat *a quo*, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang temuat didalamnya (**Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya terhadap sertifikat tanah yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan dasar dan bukti berupa Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) masing-masing sebagai berikut :

- 1) Pengikatan SHM No. 00572/Tellumpanua atas nama Heriani Sahabuddin :
 - a) SHT Peringkat I No. 106 tanggal 09 Februari 2006, berdasarkan APHT No. 05/APHT/03/SP/II/2006;
 - b) SHT Peringkat II No. 99 tanggal 19 Januari 2007, berdasarkan APHT No. 913/APHT/VII/2006;
 - c) SHT Peringkat III No. 657 tanggal 17 Juli 2007, berdasarkan APHT No. 55/APHT/03/SP/V/2007;
 - d) SHT Peringkat IV No. 794 tanggal 05 September 2007, berdasarkan APHT No. 1014/APHT/VIII/2007;
 - e) SHT Peringkat V No. 554 tanggal 19 November 2009, berdasarkan APHT No. 653/APHT/VIII/2009;
- 2) Pengikatan SHM No. 01147/Padaelo tanggal 25/07/ 2007 atas nama Sahabuddin :
 - a) SHT Peringkat I No. 793 tanggal 05 September 2007, berdasarkan APHT No. 1015/APHT/VIII/2007;
 - b) SHT Peringkat II No. 314 tanggal 30 April 2008, berdasarkan APHT No. 090/APHT/II/2008;
 - c) SHT Peringkat III No. 658 tanggal 26 Juli 2010, berdasarkan APHT No. 551/APHT/VII/2010;
 - d) SHT Peringkat IV No. 1433 tanggal 01 Oktober 2013, berdasarkan AHT No. 427/APHT/VIII/2013;
- 3) Pengikatan SHM No. 01153/Padaelo atas nama Hajja Heriani :
 - a) SHT Peringkat I No. 179 tanggal 08 April 2009, berdasarkan APHT No. 90/APHT/II/2009;
 - b) SHT Peringkat II No. 656 tanggal 26 Juli 2010, berdasarkan APHT No. 553/APHT/VII/2010
- 4) Pengikatan SHM No. 01216/Tellumpanua atas nama Hajja Heriani Sahabuddin berdasarkan SHT Peringkat I No. 1195 tanggal 09 Oktober 2015, berdasarkan APHT No. 332/APHT/IX/2015.

Halaman 17 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Pengikatan SHM No. 03066/Macorawalie atas nama Haji Sahabuddin berdasarkan SHT Peringkat I No. 1229 tanggal 27 Oktober 2015, berdasarkan APHT No. 331/APHT/IX/2015.
- f. Bahwa dengan telah dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tanah objek sengketa secara *de facto* dan *de jure* telah menjadi agunan kredit atas hutangnya PENGUGAT. Adapun sumber pelunasan hutang/kredit bilamana hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT tidak dilunasi, maka akan dilakukan dengan mengeksekusi/melelang tanah objek sengketa dan hasil lelangnya diperhitungkan dengan kewajiban Kredit PENGUGAT.
- g. Dengan demikian, dalam hal Debitur (*incassu* PENGUGAT) tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka seluruh jaminan yang telah diserahkan tersebut merupakan sumber pembayaran kembali atas hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT, sebagaimana telah ditegaskan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu TERGUGAT selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk melelang jaminan guna dijadikan sumber pelunasan hutang.
- h. **Bahwa dalam perjalanan waktu pemberian fasilitas kredit kepada PENGUGAT, nyatanya PENGUGAT selaku Debitur senantiasa melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan yang telah dibuat oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam Perjanjian Kredit.**
- i. PENGUGAT senantiasa menunggak dalam pembayaran kewajiban kredit yaitu sejak April 2018 atau selama lebih dari 1.500 Hari (4 Tahun 3 Bulan), dengan rincian sebagai berikut :
- a) April 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus);
 - b) Juli 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 3 (Kurang Lancar);
 - c) Agustus 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 4 (Diragukan);
 - d) Oktober 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 5 (Macet);
- j. Atas kelalaian/ingkar janji yang dilakukan oleh PENGUGAT selaku Debitur, maka TERGUGAT dengan didasari pada itikad baik, kemudian telah kembali melakukan peringatan agar PENGUGAT berkenan melakukan pembayaran kembali, baik secara lisan maupun tertulis. Adapun peringatan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat antara lain sebagai berikut:
- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/REG.MKS.PRE.018/2022 tanggal 11 Januari 2022;

Halaman 18 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/REG.MKS.1631/2022 tanggal 19 Januari 2022;

3) Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. MNR.RCR/REG.MKS.3239/2022 tanggal 02 Februari 2022.

Melalui Surat-surat *a quo* TERGUGAT dengan itikad baik telah menginformasikan Jumlah Terhutang PENGUGAT dan meminta PENGUGAT untuk melunasi seluruh Jumlah Terhutang, namun sampai dengan tanggal jatuh tempo sebagaimana yang tercantum dalam peringatan *a quo*, PENGUGAT selaku Debitur tidak melakukan pembayaran kewajiban atas Jumlah Terhutang kepada TERGUGAT sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit;

3. Bahwa TERGUGAT telah memberikan waktu yang cukup bagi PENGUGAT selaku Debitur untuk segera menyelesaikan kewajiban kreditnya, namun terhadap kewajiban kredit tersebut tidak segera untuk diselesaikan. Dikarenakan TERGUGAT masih tetap tidak menunjukkan itikad baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban atas Jumlah Terhutang sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT melalui Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.4403/2022 tanggal 10 Februari 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), telah menyatakan PENGUGAT selaku Debitur telah melakukan perbuatan ingkar janji (*default*)/wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati, sehingga TERGUGAT melalui surat *a quo* telah menyatakan seluruh fasilitas kredit *a quo* jatuh tempo seketika dan dapat ditagih seketika secara sekaligus harus dibayar lunas oleh PENGUGAT, tindakan tersebut didasarkan pada Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditandatangani serta disepakati oleh PENGUGAT selaku Debitur dengan TERGUGAT;

4. Mengingat PENGUGAT selaku Debitur tidak juga mengindahkan peringatan dari TERGUGAT, maka didasarkan pada Pasal 13 Perjanjian Kredit juncto Pasal 15 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka TERGUGAT selaku kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, telah diberikan hak oleh PENGUGAT untuk melakukan penjualan Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;

5. TERGUGAT secara hukum memiliki hak untuk melakukan pelelangan umum, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), dan mengingat Debitur *a quo*

Halaman 19 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak kunjung melakukan kewajibannya, maka pada akhirnya, TERGUGAT memutuskan untuk melakukan eksekusi agunan melalui Lelang Umum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan **UUHT juncto** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK Lelang**");

Pasal 14 Ayat (2) jo. Ayat (3) UUHT mengatur bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan berlaku pengganti grosse acte hypotheek.

Pasal 6 UUHT mengatur :

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dan Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan balk seluruhnya maupun sebagian — sebagian;*
- b. (dst);"*

Pasal 20 UUHT mengatur bahwa dalam hal debitur cedera janji, terdapat 2 jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh seorang kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan, yakni:

- 1) Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

6. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan dengan bukti kepemilikan No. SHM No. 01153/Padaelo dan SHM No. 03066/ Macorawalie telah dilaksanakan tanggal 10 Oktober 2022. Sebelum dilaksanakan lelang *a quo* TERGUGAT telah melakukan pemberitahuan secara Tertulis dalam bentuk surat kepada PENGGUGAT, antara lain sebagai berikut :

- a. Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;
- b. Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;

Halaman 20 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;
- d. Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;
- e. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 September 2022 melalui KPKNL Pare-pare;
- f. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat, yaitu Pare Pos tanggal 23 September 2022;

Bahwa atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah ditetapkan pemenang lelang atas agunan SHM No. 03066/ Macorawalie atas nama Haji Sahabuddin sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 134/73/2022 tanggal 18 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Pare-pare.

7. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan dengan bukti kepemilikan No. SHM No. 01153/Padaelo kemudian telah dilaksanakan lelang ulang pada 08 Desember 2022 dan pada 05 Januari 2023. Sebelum Proses pelaksanaan Lelang *a quo* dilakukan, maka dengan etiked baik TERGUGAT telah melakukan pemberitahuan secara Tertulis dalam bentuk surat kepada PENGUGAT, antara lain sebagai berikut :

- a. Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.50560/2022 tanggal 24 November 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, untuk lelang tanggal 05 Januari 2023.
- b. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat, yaitu Pare Pos tanggal 01 Desember 2022, untuk lelang tanggal 08 Desember 2022.
- c. Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.58199/2022 tanggal 23 Desember 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, untuk lelang tanggal 05 Januari 2023.
- d. Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Desember 2022 melalui KPKNL Pare-pare untuk lelang tanggal 05 Januari 2023.

Bahwa atas Lelang *a quo*, agunan dinyatakan belum laku lelang.

8. Penetapan harga asset pada Lelang Agunan Hak Tanggungan *a quo* adalah berdasarkan penilaian dari Penilai Independent yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqien Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (mbpru), sebagai berikut :

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Laporan Penilaian Aset No. Lap : 00077/2.0027-09/PI/07/0408/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 01153/Padaelo;
- b. Laporan Penilaian Aset No. Lap : 00067/2.0027-09/PI/07/0408/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066/ Macorawalie

Penetapan harga asset Lelang *a quo* telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan penilaian oleh penilai (pihak yang melakukan penilai secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya).

9. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGUGAT khususnya pada Posita angka 6 sampai dengan angka 8 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pengikatan agunan kredit terutama proses pembuatan SKMHT nya adalah cacat hukum, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil PENGUGAT mengandung ketidakjelasan karena tidak dapat menyebutkan secara rinci SKMHT mana kah yang ia dalilkan sebagai cacat hukum.
- b. Bahwa pengikatan yang dilakukan untuk kepentingan TERGUGAT adalah telah berdasarkan hukum dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Bahwa dalil PENGUGAT semata-mata hanyalah itikad buruk untuk mencari-cari alasan untuk menghalangi TERGUGAT memperoleh Haknya dalam pengembalian kredit yang telah diberikan kepada PENGUGAT.

10. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGUGAT khususnya pada Posita angka 11 yang mendalilkan bahwa kondisi usaha PENGUGAT sangat berat karena Covid-19 menjadi alasan PENGUGAT lalai melakukan kewajiban kreditnya, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Dalil *a quo* adalah sama dengan yang didalilkan PENGUGAT pada gugatannya sebelumnya, yaitu gugatan dengan No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, yang telah dijawab pula oleh TERGUGAT.

Halaman 22 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Pandemi Covid-19 dimulai pada Maret 2020 sementara berdasarkan pencatatan sistem Bank, PENGGUGAT telah menunggak kewajiban kreditnya sejak April 2018, dengan rincian sebagai berikut :
- April 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus);
 - Juli 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 3 (Kurang Lancar);
 - Agustus 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 4 (Diragukan);
 - **Oktober 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 5 (Macet);**
- c. Maka terbukti Pandemi Covid-19 tidaklah dapat menjadi alasan wanprestasinya PENGGUGAT atas kewajiban kredit yang harus dibayarkan.
- d. Bahwa usaha PENGGUGAT adalah perdagangan hasil bumi berupa beras, yang merupakan kebutuhan sehari-hari penduduk / masyarakat. Maka dengan terjadinya Pandemi Covid-19 dan penerapan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) atau PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) kebutuhan masyarakat akan beras tidaklah menurun bahkan permintaan atas beras terus meningkat.
- e. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGGUGAT haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi.
- 11. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 12 sampai dengan angka 20 yang mendalilkan bahwa pada pokoknya mendalilkan PENGGUGAT berusaha introspeksi dan mengavaluasi diri untuk memperbaiki aspek manajemen usaha dan aspek religious, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :**
- a. Dalil *a quo* adalah sama dengan yang didalilkan PENGGUGAT pada gugatannya sebelumnya, yaitu gugatan dengan No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, yang telah dijawab pula oleh TERGUGAT.
- b. Bahwa tidak benar PENGGUGAT dan isteri selaku Debitur melakukan introspeksi dan mengevaluasi diri, melainkan justru melakukan tindakan-tindakan yang cenderung meremehkan dan tidak mengakui tunggakan kreditnya.
- c. Bahwa kegiatan usaha PENGGUGAT yang masih berjalan menunjukkan kemampuan keuangan PENGGUGAT yang cenderung stabil bahkan meningkat. Debitur pun tidak mengakui tunggakan kreditnya pada TERGUGAT sebagaimana yang ia akui dalam gugatannya, bahkan menyatakan kreditnya sudah lunas kepada khalayak ramai.

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa setiap TERGUGAT melakukan penagihan tunggakan ke kediaman PENGUGAT, PENGUGAT dan isteri selaku Debitur senantiasa menunjukkan sikap tidak peduli dan tidak memiliki itikad / niat kuat untuk menyelesaikan kreditnya.
- e. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGUGAT haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi.

12. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGUGAT khususnya pada Posita angka 21 dan angka 22 yang mendalilkan bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan lelang padahal tetap menerima pembayaran dari PENGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Dalil *a quo* adalah sama dengan yang didalilkan PENGUGAT pada gugatannya sebelumnya, yaitu gugatan dengan No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, yang telah dijawab pula oleh TERGUGAT.
- b. Bahwa dalil PENGUGAT tidaklah berdasarkan hukum, melainkan bersumber dari kebutuhan dan keinginan pribadi PENGUGAT dengan tujuan mengulur waktu dan menghindari penyelesaian kredit PENGUGAT yang telah menunggak lebih dari 4 Tahun lamanya.
- c. Bahwa selama kredit belum dinyatakan Lunas dalam sistem Bank maka setiap tunggakan dan atau kewajiban kredit PENGUGAT tetaplah harus / wajib dibayarkan oleh PENGUGAT.
- d. Bahwa pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan adalah berdasarkan :
 - 1) Wanprestasinya PENGUGAT selaku Debitur terhadap kesepakatan dalam perjanjian kredit terutama mengenai kewajiban pembayaran dan penyelesaian kredit;
 - 2) Berdasarkan Pasal 13 Perjanjian Kredit juncto Pasal 15 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- e. **TERGUGAT secara hukum memiliki hak untuk melakukan pelelangan umum**, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UUHT**"), dan mengingat Debitur *a quo* tidak kunjung melakukan kewajibannya, maka pada akhirnya, TERGUGAT memutuskan untuk melakukan eksekusi agunan melalui Lelang Umum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan **UUHT juncto** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK Lelang**");

Halaman 24 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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)



Pasal 14 Ayat (2) jo. Ayat (3) UUHT mengatur bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan berlaku pengganti grosse acte hypotheek.

Pasal 6 UUHT mengatur :

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dan Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan balk seluruhnya maupun sebagian — sebagian;*
- b. (dst);"*

Pasal 20 UUHT mengatur bahwa dalam hal debitur cedera janji, terdapat 2 jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh seorang kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan, yakni:

- 1) Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

f. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGUGAT haruslah ditolak.

13. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGUGAT khususnya pada Posita angka 26 dan Petitum angka 4 yang mendalilkan bahwa yang mendalilkan dan menuntut bahwa PENGUGAT telah mengalami kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. 1 Milyar, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

a. Dalil *a quo* adalah sama dengan yang didalilkan PENGUGAT pada gugatannya sebelumnya, yaitu gugatan dengan No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, yang telah dijawab pula oleh TERGUGAT.

b. Berdasarkan :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

"Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 550K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab **kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.**"*

3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"**Karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.**"*

4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"**Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.**"*

Dengan demikian terhadap tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat karena didasarkan pada perhitungan yang tidak jelas, maka konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara a quo harus ditolak untuk seluruhnya.

c. Bahwa senyatanya justru TERGUGAT lah yang dirugikan atas wanprestasinya PENGGUGAT dalam memenuhi kewajiban kreditnya sehingga TERGUGAT selaku Kreditur :

1) Tidak mendapatkan margin/keuntungan dari Kredit yang disalurkan KEPADA penggugat sebagaimana yang telah disepakati;

2) TERGUGAT merupakan pihak yang dihalangi haknya untuk mendapatkan pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah diberikan, sehingga tidak dapat menyalurkan kembali kepada Masyarakat yang layak diberikan fasilitas kredit.

3) Fungsi TERGUGAT I selaku lembaga Jasa Keuangan penyalur dana kepada Masyarakat terganggu, yaitu menjadi tidak bisa dengan segera menyalurkan Kembali dana kepada masyarakat yang lain karena Dana yang seharusnya dikembalikan oleh PENGGUGAT tidak segera dikembalikan / diselesaikan.

d. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGGUGAT haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan fakta yang terjadi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGUGAT khususnya pada Posita angka 27 yang mendalilkan bahwa TERGUGAT tidak sepenuhnya melaksanakan Peraturan Bank Indonesia karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGUGAT, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Dalil *a quo* adalah sama dengan yang didalilkan PENGUGAT pada gugatannya sebelumnya, yaitu gugatan dengan No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, yang telah dijawab pula oleh TERGUGAT.
- b. Dalil Penggugat *a quo* tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi.
- c. Bahwa TERGUGAT telah memberikan restrukturisasi kredit yang disepakati dan dituangkan dalam Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk **Restrukturisasi** kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO).
- d. Bahwa pada addendum XVI Perjanjian kredit, TERGUGAT telah memberikan keringanan pembayaran kewajiban kredit dari total kewajiban Rp. 8.353.022.823,58 menjadi hanya Rp. 5.000.000.000,00 yang wajib dibayarkan oleh PENGUGAT.
- e. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGUGAT haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi dan terkesan hanya mencari-cari alasan untuk kepentingan PENGUGAT semata.

15. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGUGAT khususnya pada Posita angka 31 dan Petitum angka 6 yang memohon sita jaminan atas asset yang dijaminkan kepad TERGUGAT, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Dalil *a quo* adalah sama dengan yang didalilkan PENGUGAT pada gugatannya sebelumnya, yaitu gugatan dengan No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin Tanggal 17 November 2022 di Pengadilan Negeri Pinrang, yang telah dijawab pula oleh TERGUGAT.
- b. Bahwa asset yang telah dilelang seluruhnya telah dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, dalam hal Debitur (*incassu* PENGUGAT) tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka seluruh jaminan yang telah diserahkan tersebut merupakan sumber pembayaran kembali atas hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT, sebagaimana telah ditegaskan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu TERGUGAT selaku

Halaman 27 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tanggungan berhak untuk melelang jaminan guna dijadikan sumber pelunasan hutang.

- c. Bahwa aset yang diatasnya telah diikat Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk di dahulukan dari kreditur-kreditur atau pihak lainnya (*Droit de Preference*).
 - d. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan :
"terhadap tanah yang telah dijaminan (diagunkan) kepada Bank dan telah dibebani dengan hak tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan, akibat yuridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat sita atas tanah yang telah dijaminan pada Bank".
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil PENGGUGAT a quo haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku.
16. Bahwa tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan maupun pengikatan agunan kredit.
17. TERGUGAT menolak dalil-dalil PENGGUGAT selain dan selebihnya karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, tidak berdasarkan hukum, dan terkesan semata-mata mencari-cari alasan untuk menghalangi TERGUGAT memperoleh Haknya dalam pengembalian kredit yang telah diberikan kepada PENGGUGAT.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pinrang yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Halaman 28 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pinrang mempunyai pendapat lain, TERGUGAT mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2023 di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
1. **Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - a. Bahwa dimasukkannya KPKNL Parepare c.q. Turut Tergugat I pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 30 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) Poin (K) PMK 213/2020, yang mengatur bahwa:
"Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual".
 - c. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPdata sangat jelas sekali unsur yang masuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari:
 - 1) Adanya suatu perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - 3) Adanya kesalahan dari pihak tertentu;
 - 4) Adanya kerugian bagi Korban;
 - 5) Adanya hubungan kausalitas.
 - d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Turut Tergugat I). Sehingga penyelesaian permasalahan kredit yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki keterkaitan dengan Turut Tergugat I, oleh karena itu sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Halaman 29 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa “suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”, maka semakin jelas dengan menjadikan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Penggugat karena antara Penggugat dan Tergugat tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.
- f. Bahwa sesuai Poin 2 Surat Pernyataan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery X/Sulawesi dan Maluku Nomor MNR.RCR/REG.MKS.21896/2022 tanggal 15 Juni 2022, menyatakan:
“Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 1 (satu) diatas, PT. Bank Mandiri (Peresero) Tbk. Akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/dana tau tuntutan pidana dan membebaskan KPKNL/Pejabat dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.”
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Turut Tergugat I), mengingat Penjual cq. Tergugat bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I terkait lelang atas objek sengketa.
- h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I.
3. Bahwa perkara *a quo* mengandung asas *Nebis In Idem* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata dikarenakan hal

Halaman 30 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin sebagai subjek dan objek pokok perkaranya terdapat kesamaan dengan perkara terdahulu yang sudah diputus sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin di Pengadilan Negeri Pinrang telah diputus pada tanggal 21 Mei 2023;

4. Bahwa sesuai putusan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin tanggal 21 Mei 2023 adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.202.000,00 (dua juta dua ratus dua ribu rupiah).
5. Kemudian atas keputusan tersebut H. Sahabuddin selaku penggugat telah mengajukan gugatan ulang No. 12/Pdt.G/2023/PN Pin pada tanggal tanggal 19 Juni 2023 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
6. Bahwa karena gugatan penggugat sudah di nyatakan *nebis in idem*, maka terhadap gugatan tersebut harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*)
7. Bahwa sesuai dalil dalam gugatan diketahui bahwa pokok permasalahan diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah perbuatan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Pinrang Tegugat sebagai Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 179/2009 tanggal 08 April 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 90/APHT/II/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 atas barang jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo**. atas nama H. Sahabuddin, seluas 2.626m2 yang terletak di Kelurahan Padaelo, Kecamatan Mattirobulu, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan, (**TAP**) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1229/2015 tanggal 27 Oktober 2015, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 331/APHT/IX/2015 tanggal 8 September 2015 atas barang jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 03066/Macorawalie**. atas nama H. Sahabuddin, seluas 210m2 yang

Halaman 31 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Tribrata, Kelurahan Macorawalie, Kecamatan Watang Sawito, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan (laku terjual) melakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut melalui perantara KPKNL Parepare pada tanggal 10 Oktober 2022, yang dimenangkan oleh atas nama Samsia berdasarkan Risalah lelang Nomor 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022.

8. Bahwa dalam gugatan halaman 2, penggugat mengakui bahwa Penggugat adalah nasabah debitur dari Tergugat, bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat *in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. artinya ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat.

9. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi) Poin 8 surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.MKS.21896/2022 tanggal 15 Juni 2022 yang menyatakan bahwa debitur tersebut benar-benar telah lalai/wanprestasi membayar kewajiban/hutangnya kepada PT. Bank Mandiri (persero), Tbk selaku pemegang hak tanggungan dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa a quo guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), yang mengatur sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai Pasal 6 dan penjelasannya pada UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 6 :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Penjelasan :

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya

Halaman 32 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

- b. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, 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.
- c. Bahwa sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 39/2013 tanggal 08 Februari 2013, dimana menyatakan sebagai berikut:
- “Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*
- a. ***Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ...”***

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diberikan sesuai Pasal 6 UUHT tersebut, Tergugat melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Turut Tergugat I melalui surat No. MNR.RCR/REG.MKS.21894/2022 tanggal 15 Juni 2022 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT. disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang.
11. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat selanjutnya Turut Tergugat I memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif. Mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan surat No. S-565/KNL.1503/2022 tanggal 05 September 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

12. Bahwa Tergugat juga telah memberitahukan secara langsung kepada Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yaitu melalui surat:

1. Nomor MNR.RCR/REG.MKS.36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin.
2. Nomor MNR.RCR/REG.MKS.36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin, yang ditujukan Kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan).
3. Nomor MNR.RCR/REG.MKS.36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin, yang di tujukan Kepada Hajji Sahabuddin (Pemilik Agunan).
4. Nomor MNR.RCR/REG.MKS.36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin, yang di tujukan Kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan).

13. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) PMK 213/2020 menyatakan bahwa “Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”. Atas dasar tersebut maka Tergugat selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum rencana pelaksanaan lelang atas objek dalam perkara *a quo* melalui Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang terbit tanggal 8 September 2022, dan melalui **Surat Kabar “PARE POS”** yang terbit tanggal 23 September 2022 sebagai Pengumuman Kedua, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi.

14. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Turut Tergugat I juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) Nomor 17116/2022

Halaman 34 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Oktober 2022 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") Nomor 17114/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang.

15. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022 dengan Sertipikat Hak Milik No. 03066/Macorawalie telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah a.n. Samsia, bertindak sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum/Usaha yang akan ditunjuk namanya kemudian berdasarkan Hasil Pelaksanaan Lelang.
16. Bahwa sesuai uraian di atas, maka Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalam pokok perkara gugatan Halaman 10 poin 3 menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat I yang dimohonkan oleh tergugat.
17. Bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat I juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Turut Tergugat I telah melakukan pelelangan sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan Turut Tergugat I adalah sah dan mengikat secara hukum.
18. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."
serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
19. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Halaman 35 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Bahwa karena gugatan penggugat adalah ***nebis in idem***, maka terhadap gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex A quo Et Bono***).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II tidak memberikan jawaban;

Menimbang bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan Replik ke persidangan;

Menimbang bahwa karena Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan Replik maka Tergugat dan Turut Tergugat I juga tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II tidak pernah hadir dan juga tidak menunjuk seseorang untuk mewakilinya di persidangan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat II tidak mempergunakan hak dan kesempatan yang diberikan kepadanya dan persidangan dilanjutkan sebagaimana hukum acara yang berlaku;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti ke persidangan berupa bukti surat yakni:

1. Fotocopy sertifikat hak milik Nomor 03088, atas nama HAJI SAHABUDDIN, selanjutnya diberi tanda.....P-1;
2. *Print Out* Postingan di Tiktok, dengan nama akun @atalahh_diyandra26., selanjutnya diberi tanda.....P-2;

Menimbang bahwa terhadap bukti Surat P-1 tersebut telah diberi materai

Halaman 36 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang cukup dan terhadap bukti surat tersebut adalah fotocopy yang tidak dicocokkan dengan aslinya, sedangkan bukti P-2 ialah hasil *printout*, serta keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat melalui Kuasa Hukum Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut:

1. SOEMARLIN PUTRA;

- Bahwa Saksi mengetahui masalah hutang piutang antara Haji Sahabuddin berutang kepada Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat berutang dengan memakai jaminan oleh karena Penggugat pernah menceritakan hal tersebut dan pengakuan Penggugat hutang telah dibayarkan;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat objek yang dijaminan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana kondisi piutang antara Penggugat dan Tergugat saat ini;
- Bahwa Saksi tahu mengenai peristiwa viral dari teman yang diperlihatkan melalui Handphone berkaitan dengan papan yang terpasang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah hutang Penggugat dan hanya pernah diceritakan kalau Penggugat memiliki hutang;
- Bahwa Saksi pernah melihat lokasi tanah yang dijadikan jaminan;
- Bahwa Penggugat pernah menceritakan mau menjual murah rumahnya dengan harga kurang lebih Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat sekarang mencalonkan Anggota DPR dan juga selaku pengusaha penggilingan padi;
- Bahwa setahu Saksi usaha penggilingan padinya sudah tidak berjalan lagi;
- Bahwa harga yang ditawarkan oleh para pembeli lelang sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi sejak Tahun 2019 dan setiap bulannya Penggugat mendapat gaji selaku Anggota Dewan;
- Bahwa setahu Saksi tanah di pinggir jalan itu biasanya dijual dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

2. CANDRA, SH;

Halaman 37 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah video yang viral berkaitan tunggakan Penggugat di Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Penggugat dan Saksi diperintahkan oleh Penggugat untuk menjual rumahnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa menurut Saksi isi video tersebut bukan untuk masalah hutang hanya untuk merugikan seseorang;
- Bahwa rumah sebagaimana dimaksud merupakan salah satu yang dianggunkan ke Bank Mandiri;
- Bahwa Penggugat mempunyai usaha penggilingan padi;
- Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena orang bisa menjadikan bahan kampanye akibat video viral tersebut;
- Bahwa Saksi diperintahkan untuk mencari pembeli tanah tersebut karena jika bank yang menjual maka Penggugat akan rugi;
- Bahwa Penggugat sudah tahu dan Saksi juga tahu kalau rumah itu sudah dilelang;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya serta menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti ke persidangan berupa bukti surat yakni:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, untuk pemberian kredit limit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk tambahan modal kerja perdagangan hasil bumi (beras), bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya (Heriani), selanjutnya diberi tanda.....T-1;
2. Fotocopy Syarat-Syarat Umum Perjanjian kredit tanggal 17 Januari 2006, bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya (Heriani), selanjutnya diberi tanda.....T-2;
3. Fotocopy Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk Restrukturisasi kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO), bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya (Heriani), selanjutnya diberi tanda.....T-3;
4. Fotocopy SHM No. 00572/Tellumpanua tanggal 01/12/2005 atas nama Heriani

Halaman 38 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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

- Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....T-4;
5. Fotocopy SHT Peringkat I No. 106 tanggal 09 Februari 2006, berdasarkan APHT No. 05/APHT/03/SP/II/2006, selanjutnya diberi tanda.....T-5;
6. Fotocopy SHT Peringkat II No. 99 tanggal 19 Januari 2007, berdasarkan APHT No. 913/APHT/VII/2006, selanjutnya diberi tanda.....T-6;
7. Fotocopy SHT Peringkat III No. 657 tanggal 17 Juli 2007, berdasarkan APHT No. 55/APHT/03/SP/V/2007, selanjutnya diberi tanda.....T-7;
8. Fotocopy SHT Peringkat IV No. 794 tanggal 05 September 2007, berdasarkan APHT No. 1014/APHT/VIII/2007, selanjutnya diberi tanda.....T-8;
9. Fotocopy SHT Peringkat V No. 554 tanggal 19 November 2009, berdasarkan APHT No.653/APHT/VIII/2009, selanjutnya diberi tanda.....T-9;
10. Foto copy SHM No.01147/Padaelo tanggal 25/07/2007 atas nama Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....T-10;
11. Foto Copy SHT Peringkat I No. 793 tanggal 5 September 2007 berdasarkan APHT No. 1015/APHT/VIII/2007, selanjutnya diberi tanda.....T-11;
12. Foto Copy SHT Peringkat II No. 314 tanggal 30 April 2008 berdasarkan APHT No. 090/APHT/II/2008, selanjutnya diberi tanda.....T-12;
13. Foto Copy SHT Peringkat III No. 658 tanggal 26 Juli 2010 berdasarkan APHT No. 551/APHT/VII/2010, selanjutnya diberi tanda.....T-13;
14. Foto copy SHT Peringkat IV No.1433 tanggal 01 Oktober 2013 berdasarkan AHT No. 427/APHT/VIII/2013, selanjutnya diberi tanda.....T-14;
15. Foto copy SHM No.01153/Padaelo atas nama Hj. Hariani, diberi tanda.....T-15;
16. Foto copy SHT Peringkat I No.179 tanggal 08 April 2009 berdasarkan AHT No. 90/APHT/II/2009, selanjutnya diberi tanda.....T-16;
17. Foto copy SHT Peringkat II No.656 tanggal 26 Juli 2010 berdasarkan AHT No. 553/APHT/VII/2010, selanjutnya diberi tanda.....T-17;
18. Foto copy SHM No.01216/Tellumpanua atas nama Haja. Hariani Sahabuddin selanjutnya diberi tanda.....T-18;
19. Foto copy SHT Peringkat I No.1195 tanggal 09 Oktober 2015 berdasarkan AHT No. 332/APHT/XI/2015, selanjutnya diberi tanda.....T-19;
20. Foto copy SHM No.03066/Maccorawalie atas nama Haji. Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....T-20;
21. Foto copy SHT Peringkat I No.1229 tanggal 27 Oktober 2015 berdasarkan AHT No. 331/APHT/IX/2015, selanjutnya diberi tanda.....T-21;
22. Print Out Sistem Bank Untuk Posisi kualitas kredit Penggugat, selanjutnya diberi tanda.....T-22;
23. Foto copy Surat Peringatan I (pertama) No. MNR RCR/REG.MKS PRE

Halaman 39 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 018/2022, tanggal 11 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-23;
- 24.Foto copy Surat Peringatan II (kedua) No. MNR RCR/REG.MKS PRE 1631/2022, tanggal 19 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-24;
- 25.Foto copy Surat Peringatan III (ketiga/Terakhir) No. MNR RCR/REG.MKS PRE 3239/2022, tanggal 02 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-25;
- 26.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 4403/2022 tanggal 10 Februari 2022 perihal Pernyataan wanprestasi (Debet), diberi tanda.....T-26;
- 27.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-27;
- 28.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-28;
- 29.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-29;
- 30.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-30;
- 31.Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 September 2022 melalui KPKNL Pare-Pare, selanjutnya diberi tanda.....T-31;
- 32.Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat yaitu Pare Pos tanggal 23 September 2022, selanjutnya diberi tandaT-32;
- 33.Foto copy salinan Risalah Lelang No.134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022 atas laku lelang aset dengan bukti kepemilikan SHM No.03066/Maccorawalie atas nama Sahabuddin diterbitkan oleh KPKNL Pare-pare, selanjutnya diberi tanda.....T-33;
- 34.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 42163/2022 tanggal 19 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan hasil lelang Agunan kredit Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-34;
- 35.Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 42164/2022 tanggal 19 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan hasil lelang Agunan kredit Saudara, selanjutnya

Halaman 40 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda.....T-35;

36. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.50560/ 2022 tanggal 24 November 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, untuk lelang tanggal 05 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda.....T-36;

37. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat, yaitu Pare Pos tanggal 01 Desember 2022, untuk lelang tanggal 08 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-37;

38. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.58199/ 2022 tanggal 23 Desember 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, untuk lelang tanggal 05 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda.....T-38;

39. Foto copy Pengumuman Lelang Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Desember 2022 melalui KPKNL Pare-pare untuk lelang tanggal 05 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda.....T-39;

40. Foto copy Laporan Penilaian aset No. Lap.00077/2 0027-09/PI/07/04081/IV/2022 tanggal 26 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 01153.Padaelo, diberi tanda.....T-40;

41. Foto copy Laporan Penilaian aset No. Lap.00067/2 0027-09/PI/07/04081/IV/2022 tanggal 14 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066.Maccorawalie, selanjutnya diberi tanda.....T-41;

42. Foto copy Salinan Putusan Perkara No. 22/Pdt.G/2022/PN.Pin tanggal 17 November 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-42;

Menimbang bahwa terhadap bukti Surat T-1 sampai dengan bukti surat T-19, T-23 sampai dengan T-41 tersebut telah diberi materai yang cukup dan terhadap bukti surat tersebut adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan bukti surat aslinya, bukti Surat T-20 dan T-21 telah dicocokkan dengan fotocopynya, bukti surat T-22 telah dicocokkan dengan hasil *printout*, bukti surat T-42 telah dicocokkan dengan ketipan aslinya dan telah sesuai, serta keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi ke persidangan;

Halaman 41 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya serta menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan alat-alat bukti ke persidangan berupa bukti surat yakni:

1. Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Nomor: MNR.RCR/REG.MKS-21894/2022 tanggal 15 Juni 2022 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-1;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :179/2009 tanggal 08 April 2009, selanjutnya diberi tanda..... TT.I-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :1229/2015 tanggal 27 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo, selanjutnya diberi tandaTT.I-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 03066/Maccorawalie, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 17116/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 17114/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor : MNR.RCR/REG.MKS-21896/2022 tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-9;
10. Fotocopy Surat Kepala KPKNL Parepare No.S-565/KNL.1503/2022 tanggal 05 September 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tandaTT.I-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.MKS.PRE 018/2022 tanggal 11 Januari 2022 sebagai surat peringatan dan sebagai peringatan I (Pertama), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-11;
12. Fotocopy Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.MKS.PRE 1631/2022 tanggal 19 Januari 2022 sebagai surat peringatan dan sebagai peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-12;

Halaman 42 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.MKS.PRE 3239/2022 tanggal 02 Februari 2022 sebagai surat peringatan dan sebagai peringatan III (ketiga Terakhir), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-13;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36100/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H.Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-14;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36101/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H.Sahabuddin yang ditujukan kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-15;
16. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36102/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H.Sahabuddin yang ditujukan kepada Haji Sahabuddin (Pemilik Agunan), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-16;
17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36103/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin yang ditujukan kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-17;
18. Fotocopy Surat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan yang terbit tanggal 8 September 2022 melalui selebaran, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-18;
19. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 0259/CARC-MKS/2022 tanggal 23 September 2023 melalui surat kabar PARE POS yang terbit di Parepare tanggal terbit tanggal 23 September 2022 sebagai Pengumuman Kedua, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-19;
20. Fotocopy Laporan Penilaian Aset dari mbpru No. Lap. 00067/2.0027-09/PI/07/0408/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-20;
21. Fotocopy Risalah Lelang Nomor : 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-21;

Menimbang bahwa terhadap bukti Surat TT.I-1, TT.I-8 sampai dengan TT.I-11, TT.I-18, TT.I-19, dan TT.I-21 adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan

Halaman 43 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya dan telah sesuai, bukti surat TT.I-2 sampai dengan TT.I-6, TT.I-11 sampai dengan bukti surat TT.I-17, dan TT.I-20 adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan kutipannya dan ternyata telah sesuai, serta keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi ke persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 29 Desember 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sedangkan Kuasa Hukum Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Pihak tidak mengajukan pembuktian lagi dan selanjutnya memohon agar Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan atas perkara Para Pihak;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut;

Dalam Provisi

Menimbang bahwa dalam provisi Penggugat memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan peralihan hak terhadap objek perkara sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, oleh karena dalam dalil posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai dasar untuk tidak dilakukannya proses peralihan hak objek perkara tersebut dan tidak juga mengajukan pembuktian yang cukup untuk itu serta selama proses pemeriksaan persidangan dalam hal ini tidak terdapat indikasi bahwa pihak tersebut mengalihkan objek perkara sampai adanya putusan pengadilan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tuntutan tersebut tidak disertai dengan tindakan pembuktian lebih lanjut dan rinci dari Penggugat dan Penggugat tidak cukup membuktikan ada alasan yang mendesak dan segera harus dilakukan demi kepentingan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa

Halaman 44 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan provisinya bersifat segera dan mendesak, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan provisionil dari Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa yang menjadi pokok eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi *Ne Bis In Idem*;

Bahwa gugatan Penggugat *a quo* mengandung eksepsi *Ne Bis In Idem* yaitu perkara dalam gugatan Penggugat sudah pernah diajukan sebelumnya dan telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan alasan objek perkara yang sama serta materi pokok/dalil yang sama dengan Nomor perkara 22/Pdt.G/2022/PN.Pin, sehingga patut secara hukum apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Penggugat dalam gugatannya menyatakan Lelang Agunan Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang mana lelang *a quo* telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenangnya, namun Penggugat tidak menarik pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai pihak dalam gugatannya sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Eksepsi Tentang Gugatan Yang Kabur (*Obscuur Libel*) Dan Mengandung Ketidakjelasan (*Onduidelijk*);

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan ia adalah nasabah debitur dari Tergugat, namun tidak dapat menyebutkan/ merinci secara jelas apa dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, peristiwa hukum atau lelang manakah yang dimaksud, maka patut secara hukum apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Eksepsi Tentang Suatu Masalah Yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan (*Exceptio Peremptoria*);

Bahwa Lelang Agunan Hak Tanggungan yang diperkarakan oleh Penggugat telah selesai dilaksanakan, maka sebenarnya apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat sudah selesai dan terhalang/ tersingkir untuk munculnya gugatan

Halaman 45 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*);

Menimbang bahwa yang menjadi pokok eksepsi Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Bahwa dimasukannya KPKNL Parepare c.q. Turut Tergugat I pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 30 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Turut Tergugat I), mengingat Penjual c.q. Tergugat bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I terkait lelang atas objek sengketa, sehingga Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dalam jawabannya tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

1. Eksepsi *Ne Bis In Idem*;

Menimbang bahwa *nebis in idem* atau *exceptio res judicata* atau *exceptie van gewijsde zaak*, yang mana terhadap perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali;

Menimbang bahwa *Ne Bis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya;

Menimbang bahwa terhadap perkara *a quo*, pernah diajukan sebelumnya dan telah berkekuatan hukum tetap yakni Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Pin, yang mana terhadap putusan tersebut menyatakan

Halaman 46 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan tidak dapat diterima, dan terhadap hal tersebut tidak pula dapat dinyatakan sebagai gugatan yang *nebis in idem* sehingga dapat diajukan kembali, maka eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consurtium*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Penggugat atau Tergugat dalam hal ini tidak lengkap, sehingga apabila pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurium Litis Consurtium*, sehingga masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada pokoknya bahwa "Dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak";

Menimbang bahwa berdasarkan perkara Nomor 22/Pdt.G/2022/ PN Pin telah dijatuhkan putusan dengan amar gugatan tidak dapat diterima oleh karena kurang pihak dan terhadap hal tersebut tidak pula Penggugat menarik orang sebagaimana dimaksud dalam gugatannya. Lebih lanjut, dalam hal lelang yang disebutkan dalam amar gugatan Penggugat dilakukan pada tahun 2022 dan sehingga sudah sepatutnya Penggugat dapat menduga serta menelusuri siapa saja pihak yang menjadi pemenang lelang dalam objek tanggungan yang diagunkan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa terkait dengan Penggugat tidak menarik pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai pihak dalam gugatannya sedangkan lelang *a quo* telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenangnya, Majelis Hakim berpendapat pemenang lelang hanya berperan sebagai pemilik hak atas aset lelang yang dimenangkannya melalui pelelangan umum yang mana pelelangan sebagaimana dimaksud telah dilaksanakan dan terhadap pelaksanaan lelang telah dilakukan sebagaimana

Halaman 47 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016, pembeli lelang yang beritikad baik telah diberikan perlindungan hukum oleh negara, sehingga tidak dapat dibatalkan, dengan demikian alasan gugatan Penggugat kurang pihak tidak dapat dijadikan alasan gugatan tidak dapat diterima, maka terhadap eksepsi demikian patut untuk ditolak;

3. Eksepsi Tentang Suatu Masalah Yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan (*Exceptio Peremptoria*);

Menimbang yang dimaksud dengan *Exceptio Peremptoria* ialah eksepsi yang berisi sangkalan yang bertujuan menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan;

Menimbang bahwa permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah Tergugat telah menjual agunan jaminan Penggugat melalui lelang, padahal tanpa persetujuan Penggugat dengan nominal yang sangat rendah dibawah harga pasaran, sehingga patut diduga adanya oknum pegawai bank yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan cara melawan hukum, tetap dan terus menjalankan perhitungan bunga, padahal telah melakukan penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi adalah perbuatan melawan hukum, melakukan penagihan dengan cara yang tidak sopan dan cenderung memaksa, adalah perbuatan melawan hukum, yang mana dalam jawaban Tergugat Lelang Agunan Hak Tanggungan yang diperkarakan oleh Penggugat telah selesai dilaksanakan, sehingga yang dipermasalahkan oleh Penggugat sudah selesai dan terhalang/ tersingkir untuk munculnya gugatan;

Menimbang bahwa terkait telah selesai dilaksanakannya lelang tersebut, Majelis Hakim berpendapat perlu dilihat mengenai prosedur dilakukannya lelang apakah telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam peraturan terkait atautkah tidak dan terhadap hal tersebut perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam materi pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang bahwa yang dimaksud eksepsi *error in persona* ialah dalam hal ini Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio*, eksepsi *error in persona* terbagi menjadi beberapa jenis yang diklasifikasikan berdasarkan peristiwa yaitu:

- a. Eksepsi diskualifikasi/ *gemis aanhoedanigheid*;

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;

b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa dalam hal pihak yang ditarik dalam suatu perkara haruslah yang memiliki hubungan keterkaitan dengan peristiwa hukum sebagaimana dimaksud, untuk menghindari kekeliruan pihak yang ditarik;

c. *Exception plurium litis consortium*;

Bahwa eksepsi diajukan karena orang yang ditarik sebagai Penggugat ataupun Tergugat tidak lengkap, sedangkan masih ada pihak lain yang harus ikut dijadikan pihak baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat, sehingga persoalan yang terjadi tersebut dapat terselesaikan;

Menimbang bahwa terkait dengan eksepsi Turut Tergugat I mengenai kedudukan Turut Tergugat I perkara *a quo* adalah tidak tepat, dikategorikan sebagai eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, yang mana Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* berdasarkan uraian dalil-dalil Para Pihak di atas jelas bahwa Penggugat tidak menyangkal adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat dan gugatan Penggugat berkaitan dengan proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat dan dalam hal ini Turut Tergugat I merupakan pelaksana lelang sebagaimana Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 30 Februari 1908 Staatsblad 1908:189, telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga dalam hal ini Turut Tergugat I memiliki hubungan keterkaitan dengan peristiwa hukum sebagaimana dimaksud;

Menimbang bahwa selain daripada itu Penggugat diberikan hak untuk menentukan pihak mana saja yang dijadikan sebagai pihak jika Penggugat menganggap terdapat haknya yang dilanggar atau dirugikan maka ia memiliki hak untuk mengajukan gugatan sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1069 K/SIP/1972 yang berlaku dan menjadi sumber hukum formal, berbunyi : "dalam suatu perkara, Penggugat diberikan wewenang sepenuhnya untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan sebagai para pihak", dengan demikian eksepsi mengenai kekeliruan pihak yang ditarik dalam gugatan Penggugat patut untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual objek agunan melalui lelang tanpa persetujuan Penggugat dengan nominal dibawah harga pasaran dengan cara melawan hukum, bahwa Tergugat tetap menjalankan perhitungan bunga, padahal telah melakukan penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi, melakukan penagihan dengan cara yang tidak sopan dan cenderung memaksa, dan adanya indikasi kuat, upaya oknum mendapatkan keuntungan pribadi dengan modus membuat harga lelang dengan nilai sangat jauh dibawah harga pasar, sehingga laku lelang sebesar Rp620.257.500,00 (enam ratus dua puluh juta dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), serta menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat I yang dimohonkan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa menurut Pasal 163 HIR/ 283 Rbg, barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan suatu hak dalam gugatan, maka dengan demikian Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil sebagaimana yang dikemukakan dalam dalil gugatan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat diberikan hak untuk membantah/ menyangkal dalil sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat dengan mengajukan bukti ke persidangan untuk membantah dalil tersebut;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil sebagaimana dalam gugatan, Penggugat mengajukan alat bukti berupa bukti Surat yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yaitu bukti Surat P1 dan bukti Surat P-2 yang telah diberi materai yang cukup, serta menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat dan menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti berupa bukti Surat yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yaitu bukti Surat T-1 sampai dengan bukti Surat T-42 yang telah diberi materai yang cukup, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat dan menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I mengajukan alat bukti berupa bukti Surat yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yaitu bukti

Halaman 50 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat TT.I-1 sampai dengan bukti Surat TT.I-21, masing-masing telah diberi materai yang cukup, tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat tersebut Majelis akan mempertimbangkan bukti surat yang dianggap relevan berkaitan dengan objek sengketa;

Menimbang bahwa dalam fakta persidangan oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Tergugat maupun Turut Tergugat I, maka menurut hukum harus dianggap terbukti dan tidak perlu dilakukan pertimbangan lebih lanjut dalam perkara ini yaitu mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat yang dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006;
- 2) Addendum XVI Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 3 Juni 2020;

Bahwa hubungan sebagaimana dimaksud meliputi perjanjian kredit, addendum, dan segala perubahannya;

- Bahwa sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit, Penggugat telah menyerahkan jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 03066/Macorawalie, atas nama H. Sahabuddin;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo, atas nama H. Sahabuddin;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 01147/Padaelo, terdaftar atas nama H. Sahabuddin;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 00572/Tellumpanua, atas nama Sahabuddin;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 01216/Tellumpanua, atas nama H. Sahabuddin;
- Bahwa terhadap jaminan yang diagunkan tersebut telah diletakkan hak tanggungan pada masing-masing jaminan;

Menimbang bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I, dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun saksi yang dihubungkan satu sama lain, maka menurut Majelis Hakim terdapat hal pokok yang menjadi permasalahan hukum para pihak dalam perkara *a quo* untuk kemudian dipertimbangkan dan mendapatkan solusi serta pemecahan masalah terlebih dahulu yang antara lain :

Halaman 51 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah perbuatan Tergugat melakukan penagihan kredit kepada Penggugat secara tidak sopan dan memaksa dilakukan dengan cara melawan hukum?
2. Apakah Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjual lelang terhadap jaminan hak milik Penggugat, tidak meminta persetujuan Penggugat, serta menjual asset dengan nilai dibawah pasar?

Menimbang bahwa terhadap **permasalahan hukum angka 1** perkara *a quo*, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti Surat P-1 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01162, atas nama Hajja Heriani Sahabuddin bahwa bukti tersebut menunjukkan adanya jaminan terkait perjanjian kredit yang dilakukan Penggugat dan Tergugat oleh Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat serta menunjukkan serta bukti surat bertanda P-2 berupa Print Out Postingan di Tiktok, dengan nama akun @ atallah diyandra 26, menunjukkan benar objek jaminan Penggugat tersebut telah dilakukan lelang yang mana diperkuat dengan keterangan Saksi SOEMARLIN PUTRA dan Saksi CANDRA, SH;

Menimbang bahwa dalam dalil gugatan pada pokoknya Pengugat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat pada tahun 2006 dan berdasarkan dalil jawaban Tergugat yang tidak pula disangkal oleh Penggugat yaitu tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 untuk tambahan modal kerja perdagangan hasil bumi (beras) dengan pemberian kredit limit Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Syarat-Syarat Umum Perjanjian kredit tanggal 17 Januari 2006 yang selanjutnya dilakukan Addendum I tanggal 28 Juli 2006, untuk tambahan limit kredit Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), Addendum II tanggal 17 Januari 2007, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum III tanggal 30 Mei 2007, untuk tambahan limit kredit Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Addendum IV tanggal 14 Januari 2008, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum V tanggal 30 Januari 2008, untuk tambahan limit kredit Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), Addendum VI tanggal 19 Februari 2009, untuk tambahan limit kredit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Addendum VII tanggal 26 Agustus 2009, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Addendum VIII tanggal 07 Juli 2010, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum IX tanggal 25 Agustus 2011, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum X tanggal 14 Agustus 2012, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit

Halaman 52 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), Addendum XI, Akta No. 27, tanggal 26 Agustus 2013, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), dibuat oleh Sri Rahmawati SH., M.Kn, Notaris di Pinrang, Addendum XII, Akta No. 35, tanggal 26 Agustus 2014 untuk perpanjangan jangka waktu kredit, dibuat oleh Sri Rahmawati SH., M.Kn, Notaris di Pinrang, Addendum XIII tanggal 27 Agustus 2015, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum XIV tanggal 26 Agustus 2016, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum XV tanggal 31 Agustus 2017, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk Restrukturisasi kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO);

Menimbang bahwa dalam dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah melakukan penagihan kredit dengan cara yang tidak sopan dan memaksa dengan cara melawan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan 2 (dua) bukti surat serta mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan, yang mana setelah ditelaah oleh Majelis Hakim dari bukti surat maupun saksi tersebut tidak ada satupun bukti yang dapat menguatkan dalil gugatan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 102, dalam hal penagihan kredit diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/POJK.05/2022 tentang Layanan Pendanaan Bersama Berbasis Teknologi Informasi berbunyi "*Dalam hal Penerima Dana wanprestasi, Penyelenggara wajib melakukan penagihan kepada Penerima Dana, paling sedikit dengan memberikan surat peringatan sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian Pendanaan antara Pemberi Dana dan Penerima Dana*";

Menimbang bahwa dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja sebagaimana bukti surat P-1, Pasal 2 angka 4, ditegaskan mengenai persetujuan memberikan kredit dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak 17 Januari 2006 sampai dengan 16 Januari 2007, dan sebagaimana bukti surat T-2 berupa Syarat-syarat umum perjanjian kredit, disebutkan dalam Pasal 7 yakni kesediaan debitur untuk membayar bunga sebagaimana ditetapkan oleh Bank yang dibayar sejak tanggal penarikan kredit dan dilunasi pada tanggal 23 setiap bulannya, dan terhadap keterlambatan pembayaran tersebut diatur dalam perjanjian kredit mengenai penagihan yang dikirimkannya surat peringatan untuk membayar kepada debitur;

Menimbang bahwa sebaliknya Tergugat dalam hal ini mengajukan bukti surat yang dapat membantah dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam bukti

Halaman 53 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bertanda T-23, yang mana Penggugat telah menunggak melakukan pembayaran hutangnya/ tidak mampu untuk memenuhi kewajiban pembayaran kredit yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan jumlah tunggakan kredit sebesar Rp10.925.081.348,58 (sepuluh milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta delapan puluh satu ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah dan lima delapan sen) terhitung sampai 7 Desember 2021, namun belum terbayarkan dan diajukan kembali surat peringatan sebagaimana bukti surat T-24, dan T-25, sehingga dalam hal ini Tergugat telah memberikan teguran-teguran kepada Penggugat dan sampai batas waktu yang telah ditentukan Penggugat juga tidak dapat memenuhi kewajibannya maka Tergugat mengeluarkan Surat Pernyataan Wanprestasi sebagaimana bukti surat T-26;

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam melakukan penagihan kredit sudah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dan selama proses persidangan Penggugat tidak pula mengajukan bukti surat atau saksi yang dapat menerangkan dari gugatannya sehingga Majelis Hakim berpendapat penagihan kredit yang dilakukan Tergugat tidak ditemukan cara-cara yang tidak sesuai sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat sehingga dinyatakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu terhadap permasalahan hukum angka 1 tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap **permasalahan hukum angka 2** dalam gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya menerangkan Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dalam melakukan penjualan lelang jaminan hak milik Penggugat dan Tergugat tetap menerima pembayaran telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena kewajiban Penggugat yaitu macetnya kredit Penggugat kepada Tergugat karena adanya pandemic *covid-19* sehingga kondisi usaha Penggugat yang mengalami kemunduran dan Penggugat hanya melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuan serta macetnya kredit Penggugat bukan karena kesengajaan melainkan disebabkan oleh peristiwa tersebut;

Menimbang bahwa sebelum menentukan apakah perbuatan tersebut dilakukan secara melawan hukum ataukah tidak, terhadap hal tersebut terlebih dahulu akan Majelis Hakim pertimbangkan mengenai alasan tidak dilakukannya pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat sebagaimana diakui oleh Penggugat (*vide in casu*);

Halaman 54 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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)



Menimbang bahwa sebab-sebab yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut apakah dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa *force majeure* diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH Perdata, dijelaskan bahwa *force majeure* merupakan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Pasal 1244 KUH Perdata mengatur: "*Jika ada alasan untuk itu si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya*". Sementara itu, Pasal 1245 KUH Perdata menentukan: "*Tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang*";

Menimbang bahwa kausa dari pada *force majeure* adalah sebagai berikut;

1. Karena sebab tidak terduga pembuktiannya ditangan debitur yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam kontrak bukan termasuk kategori wanprestasi bila debitur beritikad buruk, maka tetap dimintakan pertanggungjawabannya;
2. Karena keadaan memaksa debitur tidak melaksanakan kontrak;
3. Karena sebab tidak terduga apabila perbuatan tersebut ternyata dilarang oleh Undang-undang, debitur tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi;

Menimbang bahwa klasifikasi *Force Majeur* dari segi sasaran adalah sebagai berikut;

1. *Force Majeur* Obyektif yaitu terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak, tidak mungkin lagi dipenuhi tanpa adanya kesalahan debitur, misalnya kebakaran disebut juga *physical impossibility*;
2. *Force Majeur* subyektif yaitu berhubungan dengan kemampuan ataupun perbuatan debitur, misalnya jatuh sakit, harga bahan naik;

Menimbang bahwa kualifikasi *Force Majeur* dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak adalah sebagai berikut:

1. *Force Majeur* Absolut yaitu prestasi kontrak sama sekali tidak dapat dilakukan, misalnya barang musnah;
2. *Force Majeur* Relatif yaitu pemenuhan secara relatif masih mungkin dilakukan walaupun secara tidak normal, misalnya kontrak ekspor impor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilarang dan kemudian masih bisa dilaksanakan dengan cara diselundupkan hal mana sangatlah sulit dilarang hukum;

Menimbang bahwa dari pengertian *Force Majeur* diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah macetnya kredit Penggugat termasuk dalam keadaan memaksa atau kategori *Force Majeur*;

Menimbang bahwa apabila melihat dari fakta yang terungkap di persidangan dikaitkan dengan pertimbangan diatas, bahwa macetnya pembayaran kredit Penggugat sebagian besar bukan karena adanya kemunduran yang menyebabkan pembayaran kredit Penggugat macet, melainkan adanya ketidakmampuan Penggugat dalam mengendalikan bisnis dengan mengoptimalkan usaha untuk melakukan perbaikan dari aspek manajemen usaha dengan baik dalam hal mana bisa kita lihat dari bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat mengenai pembayaran yang dilakukan Penggugat;

Menimbang bahwa dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No 409/K/SIP/1983 tanggal 25 Oktober 1984 antara Risa Suardana (Penggugat) melawan PT Gloria Kaltim (Tergugat) dimana tergugat lalai mengirim barang milik penggugat oleh karena Kapal tergugat tenggelam disebabkan ombak besar dimana pada kasus ini menurut Mahkamah Agung tidak ada unsur kelalaian dan kapal telah ada izin laik laut dan tidak ada kelebihan muatan sehingga menurut Mahkamah Agung RI bahwa keadaan yang tidak dapat dicegah oleh siapapun adalah masuk kategori *Force Marjeur*;

Menimbang bahwa dari pengertian *Force Majeur* yang bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung diatas serta berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas yang menyatakan bahwa usaha Penggugat mengalami kemunduran akibat adanya *pandemic covid-19* maka hal tersebut bukanlah menjadi penyebab utama dari macetnya usaha Penggugat oleh karena adanya ketidakmampuan Penggugat dalam mengendalikan bisnis penggilingan padinya dengan mengoptimalkan usaha untuk melakukan perbaikan dari aspek manajemen usaha dengan baik dimana masalah manajemen ini antara lain faktor kelalaian Penggugat dalam mengelola bisnisnya dan bukan keadaan yang tidak dapat dicegah oleh siapapun dengan demikian keadaan tersebut hanya salah satu faktor yang menyebabkan usaha Penggugat mengalami kemunduran, selain itu berdasarkan keterangan Saksi CANDRA, S.H., dan Saksi SOEMARLIN PUTRA, selain menjadi pengusaha, Penggugat masih menerima gaji setiap bulannya selaku Anggota Dewan, sehingga alasan Penggugat bahwa macetnya usaha bukan karena alasan *Force Marjeur* dan menyatakan Penggugat telah beritikad baik dengan tetap melakukan pembayaran tidak beralasan menurut hukum karena

Halaman 56 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin

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

hal tersebut sudah sepatutnya menjadi kewajiban dari Penggugat selaku debitur sehingga menurut Majelis Hakim alasan tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa oleh karena ketidakmampuan Penggugat dalam melunasi piutangnya tersebut dikarenakan kelalaian Penggugat dan tidak membayarkan sejumlah piutang dan denda sampai tanggal jatuh tempo, maka Tergugat mengeluarkan Surat Pernyataan Wanprestasi sebagaimana bukti surat T-26 tertanggal 10 Februari 2022 sebesar Rp11.082.591.805,64 (sebelas milyar delapan puluh dua juta lima ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus lima rupiah dan enam empat sen), sehingga sebagaimana terlampir dalam perjanjian kredit beserta syarat-syaratnya, Tergugat diberikan kewenangan untuk melakukan lelang terhadap objek yang diagunkan sesuai dengan ketentuan/ prosedur;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat di dalam melakukan proses lelang terhadap jaminan milik Penggugat, tidak meminta persetujuan dan tetap menerima pembayaran telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";

Menimbang bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), dilakukan perluasan pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang, tapi juga hukum yang tidak tertulis sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan
4. Perbuatan yang bertentangan dengan norma kehati-hatian dan kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang bahwa dalam dalil gugatan Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal melanggar hak subjektif orang lain sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual lelang terhadap harta Penggugat yang menjadi jaminan hutang, tidak meminta

Halaman 57 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan serta tetap menerima pembayaran padahal jaminan tersebut telah terjual lelang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian kredit yang mana Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur (*vide in casu*);

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, selanjutnya dilakukan beberapa kali perpanjangan dengan Surat Adendum perpanjangan kredit mulai dari Adendum I Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor 10 CB.PPE/ADD.PK/022/2006 sampai dengan Adendum XV Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 Nomor 27 dengan jumlah total hutang dan bunga secara keseluruhan Rp8.353.022.823,58 (delapan milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua puluh dua ribu delapan ratus dua puluh tiga lima puluh delapan rupiah), dan tertanggal 10 Februari 2022 sebesar Rp11.082.591.805,64 (sebelas milyar delapan puluh dua juta lima ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus lima rupiah dan enam empat sen) berdasarkan bukti surat T-26;

Menimbang bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat telah memberikan jaminan berupa agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 03066/Macorawalie, atas nama H. Sahabuddin, Sertifikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo, atas nama H. Sahabuddin, Sertifikat Hak Milik Nomor 01147/Padaelo, terdaftar atas nama H. Sahabuddin, Sertifikat Hak Milik Nomor 00572/Tellumpanua, atas nama Sahabuddin, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01216/Tellumpanua, atas nama H. Sahabuddin sebagaimana pula terlampir dalam bukti surat T-4, T-10, T-15, T-18, dan T-20;

Menimbang bahwa jaminan yang diberikan Penggugat tersebut telah dikaitkan secara sempurna dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan sehingga menjadi jaminan pelunasan kreditnya apabila ternyata Penggugat Wanprestasi berdasarkan bukti surat T-5 berupa fotocopy SHT Peringkat I No. 106 tanggal 09 Februari 2006, berdasarkan APHT No. 05/APHT/03/SP/II/2006, bukti surat T-21 berupa fotocopy SHT Peringkat I No.1229 tanggal 27 Oktober 2015 berdasarkan AHT No. 331/APHT/IX/2015, bukti surat T-16 berupa Foto copy SHT Peringkat I No.179 tanggal 08 April 2009 berdasarkan AHT No. 90/APHT/II/2009, bukti surat T-19 berupa fotocopy SHT Peringkat I No. 793 tanggal 5 September 2007 berdasarkan APHT No. 1015/APHT/VIII/2007, dan bukti surat Foto copy SHT Peringkat I No.179 tanggal 08 April 2009 berdasarkan AHT No. 90/APHT/II/2009;

Halaman 58 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat T-2 dalam syarat umum perjanjian kredit yang disepakati oleh Para Pihak, dalam Pasal 16 ayat 2 yaitu *"Penggugat sebagai Debitur menyetujui adanya pengalihan hak termasuk dilakukannya lelang oleh Tergugat sebagai Kreditur apabila Debitur melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya"*;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas secara keseluruhan maka telah ternyata Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan sehingga Tergugat selaku Kreditur mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I berdasarkan bukti surat T-29 berupa foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03066/Macorawalie, atas nama H. Sahabuddin;

Menimbang bahwa Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa penjualan objek hak tanggungan tersebut memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila penjualan obyek Hak Tanggungan dilaksanakan di bawah tangan untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Menimbang bahwa untuk dapat menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T-26 berupa Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.4403/2022 tanggal 10 Februari 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), yang mana isinya menyatakan Penggugat selaku Debitur telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati, dan sebelum dilakukannya pelelangan telah dilakukan pemberitahuan secara tertulis kepada Penggugat dalam bentuk surat kepada Penggugat sebagaimana bukti T-27 sampai dengan T-30 berupa Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan,

Menimbang bahwa telah pula diumumkan dalam Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 September 2022 melalui KPKNL Pare-pare dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat, yaitu Pare Pos tanggal 23 September 2022, sebagaimana bukti surat T-31 dan T-32 serta bersesuaian dengan tata cara sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan oleh karena kewajiban Penggugat tidak dilaksanakan maka perjanjian kredit menjadi macet yang disebabkan oleh ketidakmampuan Penggugat dalam mengelola usahanya dan alasan tersebut bukan disebabkan oleh adanya keadaan memaksa/ *force majeure*, meskipun Penggugat telah diberikan kesempatan dan keringanan bunga dan jangka waktu pembayaran oleh Tergugat, karena hal tersebut sudah menjadi ketentuan baku serta hal yang diperjanjikan manakala terjadi wanprestasi maka jaminan yang di agunkan sebagaimana telah diikatkan dengan Hak Tanggungan tersebut dan telah terbit sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai nilai eksekutorial sudah sepatutnya menurut hukum jaminan atas hutang-hutang dapat

Halaman 60 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan penjualan secara umum dibawah tangan merupakan perbuatan yang telah sesuai secara hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” serta berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016 Pasal 4 menyatakan “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan dengan demikian lelang yang telah dilakukan Tergugat tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang bahwa pelelangan sebagaimana dimaksud telah dilaksanakan dan telah diperoleh pemenang lelang dan terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan sesuai prosedur sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016, pembeli lelang yang beritikad baik telah diberikan perlindungan hukum oleh negara, sehingga tidak dapat dibatalkan;

Menimbang bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-2 tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dilakukan secara melawan hukum maupun objek hak tanggungan tersebut akan dijual dibawah tangan oleh Penggugat atau Tergugat, sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat I dapat membuktikan dalil bantahannya, dengan demikian dalil dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I yang melelang agunan Penggugat dilakukan dengan cara melawan hukum dengan tanpa persetujuan Penggugat serta tetap menerima pembayaran padahal jaminan tersebut telah terjual lelang tidaklah beralasan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan penjualan lelang terhadap jaminan milik Penggugat dibawah harga pasar, tidak ada bukti surat maupun saksi yang diajukan yang dapat membuktikan dalil tersebut, sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengajukan bukti surat bertanda T-41 dan TT.I-20 berupa Foto copy Laporan Penilaian aset No. Lap.00067/2 0027-09/PI/07/04081/IV/2022 tanggal 14 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066.Maccorawalie, Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat I dalam melakukan lelang terlebih dahulu telah melakukan penilaian aset sebagaimana ketentuan yang berlaku sebagaimana terlampir dalam bukti surat T-40 dan T-41

Halaman 61 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menggunakan jasa Penilai Publik untuk menentukan nilai asset berdasarkan nilai pasar dan nilai likuidasi, sebagaimana pula bukti surat TT.I-21 termuat dalam risalah lelang bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan terhadap hal tersebut pun Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 gugatan Penggugat yang pada pokoknya mohon agar menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dan tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat pada pokoknya mohon agar menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat I yang dimohonkan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dan sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya tersebut sebagaimana telah terurai diatas, maka petitum demikian sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat ditolak, sedangkan petitum gugatan Penggugat yang lainnya mengacu pada gugatan pokok, maka terhadap petitum selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

Halaman 62 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp314.000,00 (tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pinrang, pada hari Senin, tanggal 8 Januari 2024, oleh kami, Khaerunnisa, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hilda Tri Ayudia, S.H., dan Prambudi Adi Negoro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Jumat, tanggal 12 Januari 2024, dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Samzang, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

HILDA TRI AYUDIA, S.H.

KHAERUNNISA, S.H.

ttd

PRAMBUDI ADI NEGORO, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

SAMZANG, S.H.

Perincian biaya :

| | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Pendaftaran | Rp 30.000,00; |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00; |
| 3. Biaya Proses | Rp 50.000,00; |
| 4. Leges | Rp 10.000,00; |

Halaman 63 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|---------------------|---|-----------------------|
| 5. PNBP | : | Rp 30.000,00; |
| 6. Panggilan..... | : | Rp 134.000,00; |
| 7. Materai | : | Rp 10.000,00; |
| 8. Sumpah | : | Rp 40.000,00; |
| Jumlah | : | Rp 314.000,00; |

(tiga ratus empat belas ribu rupiah)