



**PUTUSAN**  
Nomor 153 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**ANDI MAKKARUMPA**, bertempat tinggal di Tancung, Kelurahan Tancung, Kecamatan Tanasitolo, Kabupaten Wajo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nurdin Andi Mude, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, ber alamat di Jalan Bau Baharuddin Nomor 2, Sengkang, Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 17 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DI JAKARTA Cq. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG SENGKANG**, berkedudukan di Jalan Andi Magga Amirullah Sengkang, Kelurahan Bulupabbulu, Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, Km 3 Lapadde, Kota Pare-pare;
3. **H. MISBAHUDDIN**, bertempat tinggal di Anabanua, Kelurahan Anabanua, Kecamatan Maniangepajo, Kabupaten Wajo, Kabupaten Wajo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN WAJO**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Sengkang, Kelurahan Lapongkoda, Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat /Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sengkang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Mengenai:

Sebidang tanah yang di atasnya terdapat 2 (dua) unit bangunan rumah toko (Ruko) SHM 00342, terletak di Kelurahan Anabanua, Kecamatan Maniangepajo (Jalan Poros Sengkang-Sidrap) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Sulo;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Poros Sengkang – Sidrap;
- Sebelah Selatan : Rumah H. Misbahuddin;
- Sebelah Barat : Tanah Sawah Panikkai;

Adapun mengenai duduk persoalannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2004, Penggugat mendapat persetujuan pinjaman kredit dari Tergugat I sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
2. Bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I pada bulan Februari 2004 dengan pengikatan perjanjian kredit, selama jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, dengan angsuran pembayaran setiap bulan sebesar Rp3.823.600 ,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh tiga ribu enam ratus rupiah), sebagai pembayaran pokok dan bunga;
3. Bahwa atas perjanjian kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I, Agunan Penggugat adalah sebidang tanah milik Penggugat dengan luas 348 m<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan Serti pikat Hak Milik Nomor 00342 yang terletak di Kampung Anabanua, Kelurahan Anabanua, Kecamatan Maniangepajo, Kabupaten Wajo dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Sulo;
  - Sebelah Timur : Jalan Raya Poros Sengkang – Sidrap;
  - Sebelah Selatan : Rumah H. Misbahuddin;
  - Sebelah Barat : Tanah Sawah Panikkai;
4. Bahwa sejak Penggugat menerima dan atau memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sampai sekarang, Penggugat belum pernah mendapatkan copy data-data akta perjanjian kredit dan atau akta pengakuan hutang, hak tanggungan, serta dokumen-dokumen terkait lainnya yang merupakan hak mutlak dari Penggugat untuk dapat menerima dan memilikinya, walaupun pada kenyataannya Penggugat sudah beberapa kali memohon kepada Tergugat I, untuk dapat memperoleh dokumen-dokumen perjanjian kredit tersebut, akan tetapi tidak pernah ditanggapi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pembayaran angsuran Penggugat berjalan lancar setiap bulannya hingga awal 2008;
6. Bahwa pada awal Tahun 2008, usaha Penggugat telah mengalami pasang surut, sehingga Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran kreditnya secara berkala, akan tetapi Penggugat tetap beritikad baik untuk tetap akan melunasi hutangnya kepada Tergugat I sesuai jangka waktu yang diperjanjikan;
7. Bahwa pada tanggal 24 Juli Tahun 2008, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II melakukan penjualan lelang atas agunan milik Penggugat berupa tanah seluas 348 m<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) Sertipikat Nomor 00342 tersebut, tanpa sebelumnya ada teguran maupun pemberitahuan secara tertulis dari Tergugat I kepada Penggugat;
8. Bahwa oleh karena ketidaktahuan Penggugat jika agunannya telah dijual lelang oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II, maka Penggugat masih melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Desember 2014 dan sebesar Rp15.000.0000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 1 Januari 2015, dan pembayaran tersebutpun masih tetap diterima oleh Tergugat I;
9. Bahwa atas penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II terhadap agunan milik Penggugat, suatu hal yang sangat luar biasa, dimana pembeli lelang adalah Tergugat I sendiri yang juga selaku penjual lelang;
10. Bahwa Tergugat I selaku pembeli lelang atas agunan milik Penggugat, telah menjual kepada Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2014;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan agunan milik Penggugat tanpa memberikan teguran atau pemberitahuan kepada Penggugat, sangatlah bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20 ayat 3 dan 4;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, *in cause* memperkosa hak-hak Penggugat;
13. Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena telah mengeluarkan keputusan, perihal pemberian hak kepada Tergugat I dan Tergugat III, atas sertipikat tanah milik Penggugat;
14. Bahwa untuk menjaga agar objek sengketa tidak dialihkan oleh Tergugat III pada pihak lain, sangat beralasan jika objek sengketa terlebih dahulu diletakkan sita;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sengkang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang menjual lelang agunan milik Penggugat berupa tanah Sertipikat Nomor 00342, seluas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan penjualan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II atas agunan milik Penggugat berupa tanah Sertipikat Nomor 00342 seluas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) cacat yuridis sehingga batas demi hukum;
4. Menyatakan agunan milik Penggugat berupa tanah Sertipikat Nomor 00342 seluas 348 m<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Anabanua, Kelurahan Anabanua, Kecamatan Maniangpajo, Kabupaten Wajo dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Rumah Sulo;  
Sebelah Timur : Jalan Raya Poros Sengkang – Sidrap;  
Sebelah Selatan : Rumah H. Misbahuddin;  
Sebelah Barat : Tanah Sawah Panikkai;  
Adalah sah secara hukum milik Penggugat;
5. Menyatakan semua pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sah;
6. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat III atau orang lain yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah seluas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan Sertipikat Nomor 00342 tersebut dengan secara utuh dan sempurna tanpa beban apapun kepada Penggugat, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;
8. Menghukum Turut-Tergugat untuk tunduk, patuh dan taat terhadap putusan perkara ini;
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2004, Penggugat mendapat persetujuan peminjaman kredit dari Tergugat I sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
2. Bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I pada bulan Februari 2004 dengan pengikatan perjanjian kredit, selama jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, dengan angsuran pembayaran setiap bulan sebesar Rp3.823.600 ,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh tiga ribu enam ratus rupiah), sebagai pembayaran pokok dan bunga;
3. Bahwa atas perjanjian kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I, Agunan Penggugat adalah sebidang tanah milik Penggugat dengan luas 348 m<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00342 yang terletak di Kampung Anabanua, Kelurahan Anabanua, Kecamatan Maniangpajo, Kabupaten Wajo dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Rumah Sulo;  
Sebelah Timur : Jalan Raya Poros Sengkang – Sidrap;  
Sebelah Selatan : Rumah H. Misbahuddin;  
Sebelah Barat : Tanah Sawah Panikkai;
4. Bahwa sejak Penggugat menerima dan atau memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sampai sekarang, Penggugat belum pernah mendapatkan copy data-data akta perjanjian kredit dan atau akta pengakuan hutang, hak tanggungan, serta dokumen-dokumen terkait lainnya yang merupakan hak mutlak dari Penggugat untuk dapat menerima dan memilikinya, walaupun pada kenyataannya Penggugat sudah beberapa kali memohon kepada Tergugat I, untuk dapat memperoleh dokumen-dokumen perjanjian kredit tersebut, akan tetapi tidak pernah ditanggapi;
5. Bahwa pembayaran angsuran Penggugat berjalan lancar setiap bulannya hingga awal 2008;
6. Bahwa pada awal Tahun 2008, usaha Penggugat telah mengalami pasang surut, sehingga Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran kreditnya secara berkala, akan tetapi Penggugat tetap beritikad baik untuk tetap akan melunasi hutangnya kepada Tergugat I sesuai jangka waktu yang diperjanjikan;
7. Bahwa pada tanggal 24 Juli Tahun 2008, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II melakukan penjualan lelang atas agunan milik Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah seluas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi)

Sertipikat Nomor 00342 tersebut, tanpa sebelumnya ada teguran maupun

pemberitahuan secara tertulis dari Tergugat I kepada Penggugat;

8. Bahwa oleh karena ketidaktahuan Penggugat jika agunannya telah dijual lelang oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II, maka Penggugat masih melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Desember 2014 dan sebesar Rp15.000.0000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 1 Januari 2015, dan pembayaran tersebutpun masih tetap diterima oleh Tergugat I;
9. Bahwa atas penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II terhadap agunan milik Penggugat, suatu hal yang sangat luar biasa, dimana pembeli lelang adalah Tergugat I sendiri yang juga selaku penjual lelang;
10. Bahwa Tergugat I selaku pembeli lelang atas agunan milik Penggugat, telah menjual kepada Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2014;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan agunan milik Penggugat tanpa memberikan teguran atau pemberitahuan kepada Penggugat, sangatlah bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 20 ayat 3 dan 4;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, *in cause* memperkosa hak-hak Penggugat;
13. Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena telah mengeluarkan keputusan, perihal pemberian hak kepada tergugat I dan Tergugat III, atas sertipikat tanah milik Penggugat;
14. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang menguasai dengan menyerobot tanah milik Penggugat tanpa adanya eksekusi pengosongan adalah suatu perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian materiil dan in materiil bagi Penggugat;
15. Bahwa untuk menjaga agar objek sengketa tidak dialihkan oleh Tergugat III pada pihak lain, sangat beralasan jika objek sengketa terlebih dahulu diletakkan sita;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sengkang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang menjual lelang agunan milik Penggugat berupa tanah Sertipikat Nomor 00342, seluas 348 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan penjualan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II atas agunan milik Penggugat berupa tanah Sertipikat Nomor 00342 seluas 348 m<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) cacat yuridis sehingga batas demi hukum;
  4. Menyatakan agunan milik Penggugat berupa tanah Sertipikat Nomor 00342 seluas 348 m<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Anabanua, Kelurahan Anabanua, Kecamatan Maniangpajo, Kabupaten Wajo dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Rumah Sulo;  
Sebelah Timur : Jalan Raya Poros Sengkang – Sidrap;  
Sebelah Selatan : Rumah H. Misbahuddin;  
Sebelah Barat : Tanah Sawah Panikkai;  
Adalah sah secara hukum milik Penggugat;
  5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) yang dilakukan atas tanah sengketa tersebut;
  6. Menyatakan semua pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tegugat I adalah sah;
  7. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III batal demi hukum;
  8. Menghukum Tergugat III atau orang lain yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah seluas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan Sertipikat Nomor 00342 tersebut dengan secara utuh dan sempurna tanpa beban apapun kepada Penggugat, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya ganti kerugian atas kerugian material dan in material yang dialami Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan taat terhadap putusan perkara ini;
  11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
  12. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Subsidair:
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sengkang telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Skg., tanggal 8 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama sebesar Rp1.410.000,00 (satu juta empat ratus sepuluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 61/PDT/2016/PT.MKS., tanggal 13 Mei 2016;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding, pada tanggal 17 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.SKG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengkang permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahu kepada:

1. Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 14 Juli 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 21 Juli 2016;

Kemudian Tergugat I dan Tergugat II menga jukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengkang pada tanggal 28 Juli 2016 dan 3 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya, telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa menilai jatuh tempo pelunasan pinjaman dengan hanya berdasarkan pada lamanya pelunasan tidak terbayar oleh Penggugat-Pembanding tanpa mempertimbangkan tentang tenggang waktu yaitu tempo pelunasan pinjaman dalam surat perjanjian kredit;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Surat Pengakuan Hutang (Surat Perjanjian Kredit No mor 13-007-ADK/PKR/01/2004 tanggal 12 Januari 2014 (surat bukti T1.1) bahwa Penggugat Pembanding telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dari Tergugat I (Terbanding I) telah sepakat dan disetujui bahwa tenggang waktu pelunasan kredit tersebut 120 (seratus dua puluh) bulan, dalam surat perjanjian kredit tersebut tidak ditentukan secara jelas (*explicit*) tanggal, bulan dan tahun waktu jatuh tempo, tetapi secara ratio akal sehat dapat diperhitungkan, bahwa waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sejak tanggal Januari 2004 kredit tersebut mulai jatuh tempo Januari 2014;

Bahwa kredit tersebut sudah menunggak tetapi Penggugat-Pembanding tetap beritikad baik membayar lunas kredit tersebut dengan melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta) pada tanggal 31 Desember 2014 dan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta) pada tanggal 1 Januari 2015 dan pembayaran tersebut masih tetap di terima oleh Tergugat/Terbanding I dan uang tersebut masih tetap berada dalam tangan Tergugat I *in cause* Bank Rakyat Indonesia Cabang Sengkang hingga sekarang;

Bahwa Pelaksanaan Penjualan Umum oleh Tergugat II/Terbanding II atas permintaan Tergugat I/Terbanding I, hanya berdasarkan pertimbangan karena banyaknya tunggakan hutang Penggugat-Pembanding, lalu mengadakan penjualan pelelangan umum pada tanggal 24 Juli 2008, tanpa mempertimbangkan jangka waktu jatuh tempo pelunasan pinjaman tersebut, yang akan jatuh tempo nanti pada bulan Januari 2014 sebagaimana yang di tentukan dalam surat perjanjian kredit tertanggal 12 Januari 2004 No mor 13.007-ADK/PKR/01/2004 (bukti T1-1), jadi masih ada waktu 66 (enam puluh enam) bulan atau 5 (lima) tahun untuk pelunasan hutang Penggugat-Pembanding;

Bahwa tenggang waktu perjanjian kredit antara Penggugat-Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I *in causa* Bank Rakyat Indonesia Cabang Sengkang belum jatuh tempo, maka penjualan lelang umum yang dilakukn Tergugat II/Terbanding II In Causa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pare-pare atas permintaan Tergugat I/Terbanding I *in causa* Bank Rakyat Indonesia Cabang Sengkang adalah tidak sah dan batal demi hukum (*nietge Vanrechtswege* /lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 31 Maret 1998 No mor 2772/K/Pdt/1992 bukti P-2, maka pembelian oleh Tergugat I/Terbanding I *in cause* Bank Rakyat Indonesia Cabang Sengkang atas

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang jaminan Penggugat atas pelelangan umum tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena dibeli dari pelelangan umum yang tidak sah dan risalah lelang (bukti T1-13) tertanggal 24 Juli 2008 adalah tidak sah batal demi hukum;

- II. a. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan (eksekusi lelang) tanpa ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri adalah batal demi hukum, karena untuk melaksanakan eksekusi lelang atas hak tanggungan harus ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;
- b. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang RI No mor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut undang-undang hak tanggungan dan/atau di singkat UUHT, maka berdasarkan penjelasan umum UUHT tersebut bahwa sertifikat hak tanggungan dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hipotik;
- c. Bahwa dalam penjelasan umum tersebut ditegaskan lagi bahwa untuk eksekusi hak tanggungan yang mengatur adalah Lembaga Parate eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 258 RBg atau Pasal 224 HIR;
- d. Bahwa lebih ditegaskan lagi dalam penjelasan umum tersebut dalam pragraf terakhir dan dalam Peraturan Peralihan Pasal 26 UUHT yaitu bahwa selama belum ada peraturan pemerintah yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan;
- e. Bahwa eksekusi hipotik sangat tegas mengharuskan memberlakukan Pasal 258 RBg atau Pasal 224 HIR;
- f. Bahwa Pasal 258 RBg. atau Pasal 224 HIR menghendaki bahwa pelaksanaan pelelangan adalah atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (fiat Ketua Pengadilan Negeri) sehingga hak tanggungan dan pelaksanaannya harus atas perintah dan pimpinan (fiat) Ketua Pengadilan Negeri;
- g. Bahwa ternyata di dalam perkara ini, pelaksanaan proses pelelangan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dilaksanakan oleh Tergugat II- Terbanding II *in cause* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang Pare-pare atas permohonan/perintah Tergugat I- Terbanding I *in cause* Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang Sengkang, oleh karenanya maka proses lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 258 Rbg atau Pasal 224 HIR;
- h. Bahwa B udi Harsono dalam bukunya yang berjudul Bahan Pendalaman Materi Hukum Hakim Tinggi Paradilan Umum pada halaman 150-151, beliau berpendapat bahwa parate eksekusi itu adalah eksekusi yang dilakukan

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2017



atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, sebagai dasar untuk mengadakan parate eksekusi adalah Pasal 258 RBg/224 HIR;

- i. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sengkang tersebut dalam pertimbangannya tidak mengakomodir atau tidak mempertimbangkan sama sekali terhadap Pasal 258 RBg. atau Pasal 224 HIR. Yang mana atas penerapan Pasal 258 RBg atau Pasal 224 HIR tersebut pernah dijadikan dasar dalam memutus perkara oleh Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 3201 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 dalam putusannya membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan bahwa penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri adalah melawan hukum dan lelang yang bersangkutan akhirnya batal;
- j. Bahwa dengan demikian seharusnya sebelum menyodorkan proses lelang pada Kantor lelang, harus telah memperoleh fiat Pengadilan Negeri terlebih dahulu karena walaupun dengan menggunakan penyelesaian kredit dengan cara Pasal 6 UUHT (parate eksekusi/namun berdasarkan penjelasan umum angka 9 UUHT tersebut bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT pelaksanaannya mengacu pada Pasal 258 RBg atau Pasal 224 HIR yang menghendaki adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri ; Ditegaskan lagi dalam Peraturan Peralihan Pasal 26 UUHT. Bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT juga menghendaki adanya fiat Ketua Pengadilan Negeri karena pelaksanaannya harus ada perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri; Sehubungan Tergugat I-Terbanding I dalam pelaksanaan lelang tidak atas perintah dan dengan Pimpinan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri, maka hal demikian jelas Tergugat I-Terbanding I dan Tergugat II-Terbanding II telah melanggar peraturan perundangan, sehingga Tergugat I-Terbanding I dan Tergugat II-Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- k. Bahwa oleh karena Tergugat I-Terbanding I dan Tergugat II-Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam penjualan lelang atas agunan milik Penggugat-Pembanding berupa tanah Sertipikat Nomor 342 seluas 348 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) cacat yuridis, maka penjualan lelang tersebut batal demi hukum;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sengkang halaman 39 yang menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II dalam proses lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah melalui tahapan-tahapan lelang dan telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK/07-2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, sehingga perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat II yaitu melakukan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* tidak melawan hukum dan bukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa pertimbangan tersebut, keliru dalam menerapkan hukum, karena tidak mengakomodir atau tidak mempertimbangkan sama sekali terhadap Pasal 258 RBg atau 224 HIR yang mana atas penerapan Pasal 258 RBg atau Pasal 224 HIR tersebut pernah dijadikan dasar dalam memutus perkara oleh Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor 3201 K/Pdt/19984 tanggal 30 Januari 1986 dalam keputusannya membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan bahwa penjualan lelang parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri adalah melawan hukum dan lelang yang demikian akhirnya dibatalkan;

Bahwa Tergugat II-Terbanding II melakukan penjualan lelang atas permohonan Tergugat I-Terbanding I dengan surat permohonan Parete Eksekusi Nomor B.1096-KC-XXIII/RTL/04/2008 tanggal 14 April 2008 (bukti T1-8) terhadap jaminan hutang Penggugat-Pembanding berupa tanah Sertipikat Nomor 00342 , seluas 342 m<sup>2</sup> dan dua unit rumah toko (Ruko) di atasnya tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri Sengkang menurut Pasal 258 RBg atau Pasal 224 HIR serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 seperti tersebut di atas, penjualan lelang yang demikian adalah melawan hukum dan batal demi hukum;

Berdasarkan hal tersebut pelelangan tertanggal 24 Juli 2008 adalah tidak sah dan batal demi hukum, sehingga Tergugat I-Terbanding I *in cause* PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero Kantor Cabang Sengkang adalah tidak sah dan batal demi hukum karena tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri Sengkang adalah melawan hukum dan batal demi hukum, maka kutipan Risalah Lelang Nomor 35/2008 tanggal 24 Juli 2008 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sengkang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat selaku Debitur mempunyai hutang kepada Tergugat I selaku Kreditur yang sudah jatuh tempo tapi tidak dibayar, maka sesuai

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Halaman 12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan Penggugat sebagai agunan dan perbuatan Para Tergugat bukan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sengkang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ANDI MAKKARUMPA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ANDI MAKKARUMPA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 11 April 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. ,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001