



**PUTUSAN**

**NOMOR 55/PDT/2021/PT KDI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. KARTINI, kewarganegaraan Indonesia, lahir di Watampone pada tanggal 6 Juli 1967, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status perkawinan menikah, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Lingkungan III Kongoasa Kel. Ngapa, Kec. Wundaulako Kabupaten Kolaka Propinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I, semula PENGGUGAT I;
2. ERNI TAHIR, kewarganegaraan Indonesia, lahir di Sengkang pada tanggal 18 Februari 1963, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status perkawinan menikah, pekerjaan mengurus rumah tangga wiraswasta, bertempat tinggal di Lingkungan III Kongoasa Kel. Ngapa, Kec. Wundaulako Kabupaten Kolaka Propinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II, semula PENGGUGAT II;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II diwakili oleh kuasanya Adv. Anhar, SH, Adv. Andi Khaerul Muthmainna, SH dan Sendy Fery Yoesoef, SH, Para Advokat pada kantor hukum "ANHAR, SH & ANDI KHAERUL MUTHMAINNA, SH" advokat dan konsultan hukum, yang beralamat di BTN Taha Permai Lrg 3 No. 8 Kel. Taha Kec. Kolaka Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 003/Pdt.PN/AK/IX/2020 tanggal 27 September 2020, selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT.

**L A W A N**

1. NASRI (Pemenang Lelang) berkedudukan di Lingk II Kongoasa, Kel. Ngapa, Kec. Wundulako Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya M.Yusri, SH dan Muhammad Yusrianto, SH, keduanya berkantor pada Kantor advokat "advokat & konsultan hukum Yusri, SH & Associates" yang beralamat di Jl. Pemuda Nomor 05 Kelurahan Laloeha Kecamatan Kolaka Kab. Kolaka Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK/16/PDT/2020/MYA

Halaman 1 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Desember 2020, selanjutnya disebut **Terbanding I semula sebagai Tergugat I;**

2. PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk cq. PT BANK DANAMON CABANG KENDARI CQ PT BANK DANAMON CABANG KOLAKA, CQ PT BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT ps Ratulangi No. 183-185 Mandonga, Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Cahyanto Candra Grahana, Rusli H Wasilu, Nuraini Lestari Ningsing, Eden Siahaan, Endro Leksono, Raihan Adhitama, Irham, Dina Martina Nainggolan, Agus Salim dan Muhammad Hamdana Sudirman, yang kesemuanya adalah karyawan Bank Danamon yang beralamat di Jl. Sam Ratulangi No. 183-185 Lantai 3 Kendari Sulawesi Tenggara 93111 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SK-HKM-416 tanggal 23 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II, semula TERGUGAT II.
3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KENDARI, berkedudukan di Jl. Made Sabara No. 6 Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Adi Suharna, SE, MM, Mahyuddin Makmur, SH.,MH Yulia Yusmita S Kom, Ridwan Herdianto, berkedudukan di Jl. Made Sabara Nomor 6 Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-499/MK/6/KN.8/2020 tertanggal 10 Nopember 2020, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III.

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 10 Juni 2021 Nomor 55/PDT/2021/PT KDI, serta berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Kolaka tanggal 27 April 2021 Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Kka dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 7 Nopember 2020 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa para Penggugat adalah pemilik tanah sertifikat Hak Milik seluas 1.151 M<sup>2</sup> SHM No. 157 yang terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako, Kab. Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik M. Daming;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Poros Kolaka-Pomalaa;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Parewe;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik H. Ahmad;
2. Bahwa tanah tersebut oleh Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik dan perolehannya dengan cara diberikan langsung oleh orang tua Penggugat I;
3. Bahwa Tergugat II merupakan suatu lembaga keuangan yang memiliki kewenangan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman modal kerja untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat;
4. Bahwa Penggugat II adalah Nasabah/Debitur pada Tergugat II sebagaimana Perjanjian Kredit dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dengan Angsuran Perbulan Rp. 5.074.996 (Lima Juta Tujuh Puluh Empat Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 48 bulan, dengan Jenis Agunan adalah Tanah dan Bangunan yang terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertifikat Hak milik seluas 1.151 M<sup>2</sup>, SHM No.157 atas nama Kartini (Penggugat I);
5. Bahwa Penggugat I adalah selaku orang tua dari Penggugat II dan pemilik Sertipikat Hak milik seluas 1.151 M<sup>2</sup>, SHM No. 157 an. Kartini yang terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako, Kab. Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara;
6. Bahwa setelah Penggugat II menandatangani Perjanjian kredit tersebut, Tergugat II dengan sengaja dan tanpa alasan apapun tidak memberikan satu rangkappun fotocopy perjanjian kredit tersebut kepada Penggugat II;
7. Bahwa selama Penggugat II menjadi Debitur pada Tergugat II, Penggugat II telah melakukan pembayaran Angsuran Kredit sejak bulan Februari tahun 2013 s/d bulan Desember 2013 atau telah 11 bulan tepat waktu yang dibayarkan perbulannya Rp. 5.074.996 (Lima juta tujuh puluh empat ribu Se

Halaman 3 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



mbilan ratus Sembilan puluh enam rupiah)sehingga nilai rupiah Angsuran Kredit yang telah dibayarkan adalah:

Perbulan Angsuran Kredit Rp. 5.074.996 X 11 bulan=Rp. 55.824.956,-  
(Lima puluh lima juta delapan ratus dua puluh empat ribu Sembilan ratus lima puluh enam rupiah);

8. Bahwa oleh karena kegiatan usaha Penggugat II mengalami gangguan usaha sehingga pembayaran Angsuran Kredit dibulan berikutnya terlambat melakukan pembayaran pada Tergugat II;
9. Bahwa setelah Penggugat II terlambat melakukan pembayaran kredit di Bank Danamon, maka Tergugat II mengeluarkan surat peringatan I No. 0000341/SP1/02438/2200/0114 tertanggal 09 Januari 2014;
10. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia No. 2/15/PBI/2000tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit telah disebutkan bahwa :

*Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:*

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan atau
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;

Dan, sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852 /K/Sip/1972 yang Amar Putusan adalah :

*"Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi).  
... dst."*

*Sehingga sesuai hukum, maka sebelum Tergugat II membuat keputusan yang menyatakan status kredit dari Nasabah Debitur sebagai Debitur Kredit Macet terlebih dahulu wajib melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit sesuai tersebut di atas;*

11. Bahwa TergugatII kembali mengeluarkan Surat Peringatan II No. 0000341/SPII/02438/2200/0114 tertanggal 23 Januari 2014 yang bunyi masih menunggak pembayaran yang pertanggal 23 Januari 2014 dengan total sebesar Rp. 10.587.881;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa setelah keluar Surat Peringatan II No. 0000341/SPII/02438/2200/0114 tertanggal 23 Januari 2014 yang di buat oleh TergugatII, maka Penggugat II telah akan melunasi pembayaran kredit di Bank Danamon;
13. Bahwa faktanya Tergugat II dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajiban-kewajibannya yaitu menolak untuk menerima pembayaran dari pihak Para Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II telah menyalahi aturannya dalam Perjanjian Kredit yang telah di tandatangani oleh Penggugat II serta Peraturan Bank Indonesia yaitu dengan tidak menjalankan kewajibannya;
15. Bahwa Tergugat II dengan tidak menerima alasan dari Para Penggugat yaitu diman kegiatan usaha Penggugat II mengalami gangguan dan masalah serta menilai Penggugat II melakukan Wanprestasi, namun **dengan melawan hukum Tergugat II** tetap membuat keputusan yang menyatakan Penggugat II sebagai Debitur Kredit macet dan melakukan Wanprestasi bahkan dengan sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat II telah melakukan Permohonan untuk Lelang Hak Tanggungan Nomor: 1379/ALU-SEMM/MKS/1014 tertanggal 14 Oktober 2014 sebidang tanah seluas 1.151 M<sup>2</sup> sesuai SHM No.157 an. Kartini dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako Kab. Kolaka;
16. Bahwa Tergugat III (Badan Lelang) dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum atau **secara melawan hukum** menyetujui Permohonan untuk Lelang Hak Tanggungan sebidang tanah seluas 1.151 M<sup>2</sup> sesuai SHM No.157 an. Kartini terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako Kab. Kolaka;
17. Bahwa Tergugat III tanpa melakukan survey atau turun langsung ke lapangan untuk menilai langsung Hak tanggungan yang akan di lelang;
18. Bahwa Tergugat I (Pemenang Lelang) dalam kedudukan sebagai pemenang lelang adalah merupakan keluarga dekat dan bukan orang lain dari Para Penggugat dan merupakan satu-satunya pihak yang mengikuti lelang pada saat itu tanpa adanya pihak lain yang mengikuti lelang;
19. Bahwa pihak Tergugat II dan Tergugat III melelang sebidang tanah seluas kurang lebih 1.151 M<sup>2</sup> sesuai SHM No.157 an. Kartini terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako Kab. Kolaka, dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I (Pemenang Lelang) dan tanpa adanya peserta lelang yang lain;

Halaman 5 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI

#### Disclaimer

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



20. Bahwa Para Penggugat sebelum sebidang tanah di lelang oleh pihak Bank Danamon harga yang pernah di tawar oleh pihak lain adalah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Namun, Tergugat II tidak pernah memberikan kesempatan untuk menjual sendiri Hak Tanggungan tersebut untuk melunasi Kredit yang ada pada Tergugat II;
21. Bahwa Nilai sebidang tanah seluas 1.151 M<sup>2</sup> sesuai SHM No.157 an. Kartini terletak di Kelurahan Lamekongga Kec. Wundulako Kab. Kolaka sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), maka pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa hasil dari lelang yang dilakukan Tergugat II sebidang tanah seluas 1.151 M<sup>2</sup> sesuai SHM No.157 an. Kartini terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako Kab. Kolaka, dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tidak pernah sama sekali diberikan kepada Penggugat I maupun Penggugat II sehingga kepadanya juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Para Penggugat sebagaimana maksud **Pasal 1366 KUHP**erdata;
23. Bahwa sisa Kredit dari Penggugat I sudah tidak sampai nominal Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sudah seharusnya Tergugat II memberikan sisa uang dari lelang tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II;
24. Bahwa sudah sangat jelas Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana posita dalam poin 19,20,21 dan22;
25. Bahwa dari uraian diatas kerugian yang diderita Para Penggugat sebesar **Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dari hasil pelelangan yang tidak di berikan oleh TergugatII kepada Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam angka 19 dan angka 20 gugatan aquo;**
26. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana uraian di atas, baik perbuatan penguasaan, penjualan (eksekusi), pelelangan maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materil bagi diri Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Para Penggugat dengan hormat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI :**



Dalam keadaan mendesak serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dari Para Penggugat, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Kolaka agar menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi (pengosongan) atas tanah/obyek sengketa pada perkara Nomor 4/Pdt.Eks/2018/PN.Kka, hingga adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini.

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan dari Para Penggugat tersebut;
  2. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak dahulu Kel. Lam ekongga sekarang Kel. Ngapa, Kecamatan Wundulako Kabupaten Kolaka, seluas 1.151 M<sup>2</sup>dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik M. Daming;
    - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Poros Kolaka-Pomalaa;
    - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Parewe;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik H. Ahmad;
  3. Menyatakan segala surat-surat berupa sertifikat Hak Milik No. 157 An. Kartini dan surat-surat penting lainnya termasuk akta jual beli yang dimiliki oleh dan untuk Para Tergugat berkenan dengan tanah/ obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
  4. Menyatakan perbuatan Tergugat III dalam menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
  5. Menyatakan Bahwa Tergugat I adalah bukan pemenang Lelang yang baik;
  6. Menyatakan Proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;
  7. Mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 157 atas nama Kartini kepada Para Penggugat;
  8. Menyatakan tindakan Para Tergugat yang mengklaim tanah sengketa milik Para Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
  9. Menyatakan putusan dapat dijalankan (uitvoerbaar bijjvooraad) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
  10. Menghukum pula Para Tergugat untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- perhari apabila lalai memenuhi putusan ini;
  11. Menghukum pula Para Tergugat untuk memenuhi isi putusan ini;
  12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau :



**SUBSIDAIR :**

Apabila majelis hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut

**Jawaban Tergugat I**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat.I dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan para Penggugat terkecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat. I.

**TIDAK BERALASAN HUKUM PARA PENGGUGAT MENYATAKAN PEMILIK TANAH SHM No. 157.**

2. Dalil gugatan Penggugat pada angka "1" yang mengatakan bahwa para Penggugat adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 157 seluas 1.151 M<sup>2</sup> yang terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa Kec. Wundulako, Kab. Kolaka, dengan batas-batas sebagaimana dalam Gugatan Penggugat. Adalah dalil yang bersifat mengada-ada, oleh karena berdasarkan SHM No. 157, sebagaimana fakta hukum yang ada adalah milik Tergugat.I. atas nama NASRI selaku pemenang lelang, yang diperoleh berdasarkan Grosse Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat. III. Atas dasar Penjualan secara Lelang sebidang tanah seluas 1.151 m<sup>2</sup>(Seribu Seratus Lima puluh Satu meter persegi) yang dilakukan oleh Tergugat.II. melalui perantaraan Tergugat. III.
3. Dalil gugatan para Penggugat pada angka "2" yang mengatakan bahwa tanah sengketa tersebut diperoleh para Penggugat dengan cara diberikan langsung oleh orang tua Penggugat. I.

Dalil gugatan para Penggugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, oleh karena orang tua Penggugat 1.atas nama SUKAENA, sementara berdasarkan Fakta hukum yang ada SHM No. 157. Atas nama HJ. NASIRA yang secara diam-diam dibalik nama oleh para Penggugat. Atas nama Penggugat.I. ( KARTINI ) kemudian dijaminkan di PT. BANK DANAMON SIMPAN PINJAMUNITPs.SENTRAL DAWI-DAWI POMALA'A selaku Tergugat II,



sehingga orang tua Penggugat .I atas nama SUKAENA tidak mempunyai hubungan Hukum dengan obyek sengketa.

4. Bahwa Dalil gugatan Para Penggugat pada angka "18" tersebut bersifat argumentasi hukum semata, oleh karena Tergugat I adalah anak angkat dari HJ. NASIRA yang bersaudara Tiri dengan orang tua Penggugat I yakni SUKAENA dimana sama sekali tidak memiliki hubungan darah / keluarga dengan Tergugat I (NASRI) Sehingga dalil Gugatan Para Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I bukan orang lain adalah dalil yang patut untuk dikesampingkan, yang selanjutnya berdasarkan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal Kolaka 6 November 2014, tertanda Panitia Lelang ALLU Manager Makassar, maka terdapat beberapa orang peserta Lelang, namun dari beberapa orang tersebut tidak dapat memenuhi syarat sebagai peserta lelang, sehingga oleh Tergugat. I. terpilih sebagai peserta pemenang lelang dan berhak mendapatkan objek lelang, berdasarkan hal tersebut patut dan berdasar hukum bilamana dalil gugatan Penggugat pada angka "18" dikesampingkan;
5. Dalil Gugatan Para Penggugat pada angka "19" Tergugat I tidak perlu menanggapi lagi oleh karena bersifat pengulangan sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka "18".

**TIDAK BERALASAN HUKUM PARA PENGGUGAT MENYATAKAN TERGUGAT.I. MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada angka "21" yang mengatakan Tergugat .I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menyangkut tentang adanya penawaran harga Tanah Objek Sengketa senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), sebagaimana dalil Para Penggugat adalah bersifat mengada –ada, yang tidak beralasan dan tidak berdasar Hukum, oleh karena Tergugat .I sama sekali tidak mengetahui tentang adanya penawaran Tanah Sengketa sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dan bukan merupakan kewajiban Tergugat .I untuk mengetahui Penawarann harga Tanah Objek sengketa tersebut, olehnya itu dalil jawaban Para Penggugat patut untuk dikesampingkan;

Bahwa demikian pula Tergugat.I. pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang



didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan benar oleh karena itu harus dilindungi berdasarkan Kaidah Hukum yang bersumber dari Laporan tahunan 2010 Mahkamah Agung Jakarta Februari 2011, serta Bersumber dari Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia; maka tidak ada alasan hukum para Penggugat menyatakan Tergugat.I. telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian sangatlah beralasan hukum bilamana Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa Posita angka "21" serta Petitum dalam Pokok Perkara angka "6" patut untuk ditolak;

6. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada angka "26" yang mengatakan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian secara Moril maupun kerugian secara materil bagi diri Para Penggugat;

Dalil jawaban Para Penggugat tersebut adalah kabur (*Abscuur Libel*) dan bersifat acak – acak kan, oleh karena Para Penggugat tidak menguraikan secara rinci kerugian moril maupun materil yang dialaminya, sehingga dengan demikian dalil Gugatan Para Penggugat patut untuk di tolak.

## **TUNTUTAN UANG PAKSA ( DWANGSOM )TIDAK SAH SECARA HUKUM**

- a. Bahwa Tuntutan Uang Paksa yang diminta oleh Para Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Petitum angka "10" patut untuk ditolak oleh karena Para Penggugat tidak menyebutkan dan / menguraikan dalam posita Gugatan Para Pengguga;
7. Bahwa segenap apa yang Tergugat.I. tidak uraikan dalam Jawaban ini, bukan berarti dalil Gugatan Para Penggugat benar adanya, namun dalil Gugatan Para Penggugat tidak mendasar dan tidak beralasan hukum untuk dijawab;
8. Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana Tergugat.I. uraikan diatas, maka bersama ini perkenankanlah kami Tergugat.I. mengajukan permohonan, kepada Bapak Ketua Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:



## A. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

### DAN / ATAU

Bilamana Bapak Ketua Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ( *Ex Aquo Et bono* );

### Jawaban Tergugat II

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat Ilmohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam dalil-dalil dan uraian dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat Ilmenolak secara tegas dalil-dalil, alasan, argumen dan ataupun permohonan permohonan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara hukum;
3. Bahwa Penggugat secara tegas telah mengakui dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 4 dan 6 sebagaimana gugatan *aquo* sehingga dapat dianggap sebagai fakta hukum berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
  - Penggugat I dengan tegas mengakui dan sesuai fakta bahwa antara Penggugat II adalah debitur pada Tergugat II yang faktanya Para Pihak telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari 2013 yang dilegalisasi oleh SANTI BUNGA SH.,MKn., Notaris Kabupaten Kolaka dengan obyek jaminan berupa:
    - ✓ Sertifikat Hak Milik No. 157/Kolaka luas tanah 1.151m2 Gambar Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama KARTINI, terletak di Desa Lamekongga, Kabupaten Kolaka Kecamatan Wundulako Propinsi Sulawesi Tenggara;
  - Terhadap Obyek jaminan milik Penggugat I telah dibebani hak tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat No. 782/2013 tanggal 23 Juli 2013 yang diterbitkan oleh



Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.130/APHT/ II/2013 tanggal 28 Februari 2013 dibuat oleh SANTI BUNGA SH.,MKn., Notaris PPAT Kolaka;

- Bahwa para Penggugat faktanya telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat II kepada Penggugat II, sehingga secara hukum para Pihak *in casu* Para Penggugat tunduk dan taat atas syarat-syarat yang diatur didalamnya sesuai asas hukum "*Pacta Sunt Servanda*" perjanjian mengikat para Pihak yang membuatnya sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata;
  - Dengan kekuatan pembuktian berupa groses akta yang memiliki hak "*hak preferen*" atau hak yang didahulukan kepada Tergugat II sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat II selaku debitur sehingga karenanya secara hukum Tergugat II harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;
4. Bahwa dalil Penggugat I dalam gugatan pada angka 7 intinya menyatakan bahwa Penggugat I telah melakukan pembayaran angsuran sejak bulan Pebruari 2013 sd bulan Desember 2013 atau telah 11 bulan sehingga total pembayaran angsuran sebesar Rp.55.824.956,- (lima puluh lima juta delapan ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh enam rupiah) sesuai perhitungan Penggugat I adalah sudah merupakan kewajiban hukum dari Penggugat I selaku Debitur sebagaimana diatur dalam Perjanjian kredit dan dibayarkan angsuran secara penuh, tepat waktu dan berkelanjutan dan apabila tidak dilaksanakan sesuai yang diperjanjikan maka secara hukum debitur dianggap Wanprestasi dalam memenuhi kewajiban hutangnya kepada Tergugat II;
5. Bahwa dalam Gugatan angka 8 Penggugat II telah mengakui terlambat melakukan pembayaran karena mengalami gangguan usaha dan tidak lagi melakukan pembayaran kewajiban hutangnya sesuai jumlah angsuran yang ditentukan besarnya dalam perjanjian kredit dan batas waktu setiap bulan yang harus dibayar Penggugat I kepada Tergugat II sebagaimana



diatur dalam perjanjian kredit berikut perubahannya sehingga secara hukum dapat digunakan sebagai bukti yang sah sesuai ketentuan Pasal 18,1923,1925 KUH Perdata Pasal 14 dan 174 HIR sehingga terhadapnya mempunyai kekuatan yang mengikat;

Selanjutnya dengan pengakuan Para Penggugat dimaksud merupakan Pengakuan tertulis yang diuraikan dalam gugatan intinya Pengugat sudah tidak membayar kewajiban hutangnya maka hutang debitur wanprestasi sesuai ketentuan Pasal 1972 KUH Perdata dapat dikategorikan sebagai Pengakuan Fakta bahwa Debitur telah lalai dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II selaku Kreditur (vide Putusan MA No.3459.K/Pdt/1984) dan dipertegas bahwa Pengakuan Para Penggugat tidak dapat dipisahkan "*Onslitsbaar bekenteis*" sebagaimana pasal 1924 KUH Perdata (Vide Putusan MA No.546.K/Sip/183) sehingga karenanya pengakuan dimaksud memberikan nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende bewijskracht*) sebagai pengakuan yang bersifat totalis absolute sehingga dalil Para Penggugat tersebut patut ditolak dan atau dikesampingkan;

6. Bahwa dalil Pengugat I dalam gugatan angka 6 telah mengakui bahwa antara Pengugat II telah menandatangani perjanjian kredit dan telah membayar angsuran kredit, secara hukum telah mengetahui syarat –syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut, terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II dengan sengaja dan tanpa alasan apapun tidak memberikan satu rangkappun foto kopi perjanjian kredit kepada Penggugat II adalah tidak benar, yang benar Tergugat II telah menyerahkan Perjanjian Kredit No. 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari 2013 kepada Penggugat (debitur) dan pada saat dilakukan mediasi tanggal 26 Februari 2020 Tergugat II juga telah menyerahkan kembali Perjanjian Kredit kepada Kuasa Hukum Penggugat I di hadapan Mediator sehingga dalil Penggugat patut ditolak dan atau dikesampingkan;
7. Bahwa dalil Penggugat I angka 8 dan 9, 11 dan 13 dan 14 intinya menyatakan bahwa Pengugat II mengalami gangguan usaha, sehingga pembayaran kedit di Bank Danamon mengalami keterlambatan pembayaran angsuran kepada Tergugat II. Atas keterlambatan pembayaran tersebut Tergugat II telah menyampaikan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Peringatan I No.0000341/SPI/020438/220/0114 tanggal 9 Januari 2014.
2. Surat Peringatan II No.0000341/SPII/020438/220/0114 tanggal 23 Januari 2014.

dengan total Rp.10.587.881,53 belum termasuk outstanding sebesar Rp.132.317.762,33.- selanjutnya Tergugat II memberikan Surat Peringatan III No. No.0000341/SPIII/020438/220/0314 tanggal 20 Maret 2014 dengan total tunggakan sebesar Rp.153.106.629,52.

posisi Tunggakan hutang tanggal 14 Oktober 2014 Penggugat sesuai posisi tunggakan saat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor : 440/2014 tanggal 5 Desember 2014 adalah sbb :

- Pokok Rp.130.132.366,-
- Bunga/denda Rp. 34.300.213,-

Total Rp.164.432.579,-

Bahwa Pemberian surat Peringatan kepada Debitur yang menunggak Pembayaran angsuran telah diatur dalam Perjanjian Kredit No. 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari 2013 dalam pasal 8 Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit menyatakan Bank berhak tanpa Somasi lagi untuk mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa menunggu jatuh tempo dan sekaigus lunas dari jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit dan Perubahannya. Berdasarkan Perjanjian Bank dapat mensomasi Debitur untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai Surat Peringatan dari Tergugat II kepada Pengugat II;

8. Bahwa dalil Penggugat angka 10 terkait restrukturisasi kredit merujuk pada Peraturan Bank Indonesia No.2/15/PBI/2000 tentang kebijakan Restrukturisasi dan Penggugat merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI No.852/K/Sip/1972 yang menyatakan:
  - Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh jurus sita (somasi) ...dst dengan menyatakan Tergugat II telah membuat keputusan terkait status kredit Debitur macet dan tidak melakukan tindakan-tindakan sesuai ketentuan tersebut diatas adalah tidak tepat karena seseorang dinyatakan wanprestasi apabila tidak melakukan pembayaran kewajiban

Halaman 14 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI

#### Disclaimer

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



hutangnya dengan tepat waktu dan tidak tepat keliru karena Surat Peringatan yang telah dilakukan Pihak Bank sudah secara patut diberitahukan dan juga pada obyek jaminan ini yang melakukan lelang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang bukan Pengadilan dan dalam undang-undang dibolehkan dilakukan lelang oleh Kantor Lelang dan atau Lelang melalui Pengadilan;

- Pelaksanaan lelang diawali dengan terlebih dahulu memberikan Surat Peringatan kepada Debitur secara patut atas menunggaknya pembayaran angsuran, namun Debitur tidak mengindahkan untuk melaksanakan kewajibannya, maka hal ini menyebabkan fasilitas Debitur telah wanprestasi sesuai ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan “ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah dan atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan Debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukanJo. Ketentuan 1243 KUH Perdata menyatakan yang dimaksud dengan Wanprestasi/cidera janji adalah:

- o *Lalai memenuhi perjanjian atau;*
- o *Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan atau;*
- o *Tidak berbuat sesuai yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.*

Selanjutnya dipertegas dalam ketentuan Pasal 1763 KUHPerdata mengatakan mengembalikan pinjaman sesuai jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan Debitur disebut ingkar janji atau default antara lain melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pinjaman dan atau bunga (interest);

Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak melakukan tindakan penyelamatan sesuai ketentuan “Peraturan Bank Indonesia No.2/15/PBI/2000 tentang kebijakan Restrukturisasi” Bahwa terkait Dalil Penggugat I bahwa somasi harus dilakukan terlebih dahulu oleh Juru Sita itu berlaku apabila pengajuan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan di Pengadilan Negeri, namun pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk jaminan kredit Penggugat I dilakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari yang pelaksanaan lelang didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah tersebut dinyatakan apabila Debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa *fiat eksekusi* dari Pengadilan sehingga dalil Penggugat I yang menyatakan bahwa wanprestasi harus terlebih dahulu dilakukan somasi oleh juru sita tidak serta merta dapat diberlakukan pada eksekusi Hak tanggungan yang dilakukan oleh kantor lelang sesuai ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan maka dalil Penggugat I ditolak dan atau dikesampingkan;

9. Bahwa Dalil Para Penggugat angka 11, 12 dan 15 yang menyatakan Tergugat II tidak menerima alasan Penggugat I mengalami gangguan dan masalah namun Tergugat II tetap menyatakan Penggugat I sebagai debitur macet, Tindakan Tergugat II telah memenuhi ketentuan hukum karena telah memberikan peringatan sebelum melakukan lelang Hak Tanggungan atas Obyek Jaminan yaitu telah memperingati debitur secara patut dengan memberikan peringatan sesuai :

- *Surat Peringatan I* No.: 0000341/SPI/02438/2200/0114 tertanggal 09 Januari 2014 telah diterima KARTINI (Penggugat I) tanggal 13 Januari 2014;
- *Surat Peringatan II* No.:0000341/SPII/02438/2200/0114 tanggal 23 Januari 2014 telah diterima ERNI TAHIR;
- *Surat Peringatan III* No.:0000341/SPIII/02438/2200/0314 tanggal 20 Maret 2014 telah diterima ERNI TAHIR;

Namun sampai waktu yang ditentukan, Penggugat tetap tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat II. Maka Penggugat II selaku Debitur telah melakukan wanprestasi;

Bahwa Penggugat tidak juga menindak-lanjuti peringatan dan tegoran dari Tergugat II untuk segera melunasi kewajiban hutangnya dalil

Halaman 16 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI

#### Disclaimer

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



Penggugat dalam angka 12 dan 13 yang menyatakan menolak menerima pembayaran karena Penggugat tidak dapat melakukan pelunasan seluruh kewajiban hutangnya dan telah dilakukan proses lelang kecuali pada saat melakukan pembayaran Penggugat/Debitur melunasi seluruh kewajiban hutangnya maka tindakan Tergugat II dengan tidak menerima sebagian pembayaran hutangnya saat telah dilakukan proses lelang adalah berlandaskan hukum serta tidak menyalahi Peraturan Bank Indonesia maka dalil Penggugat ditolak dan atau dikesampingkan;

Selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan dan atau pendaftaran lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit kepada Tergugat III; sesuai Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor 1379/ALU-SEMM/MKS/1014 tertanggal 14 Oktober 2014 untuk penyelenggaraan lelang atas obyek jaminan SHM No.157/Lamekonga an.Kartini.

10. Bahwa dalil Penggugat dalam angka 16 menyatakan Tergugat III (Balai Lelang) bertindak diluar prosedur dan secara melawan hukum menyetujui permohonan lelang Hak Tanggungan, tegas tegas ditolak oleh Tergugat III telah melakukan Pelaksanaan lelang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti dijelaskan dibawah ini:

- Surat Peringatan 1 sd 3;
- *Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 130/APHT/III/2013 tanggal 28 Pebruari 2013;*
- *Sertifikat Hak Tanggungan No. 782/2013 tanggal 23 Juli 2013 atas jaminan SHM No.157/Lamekonga an.Kartini sebagaimana tertuang dalam Pasal 14 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan lelang Aktanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP. Sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") Jo. Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), setiap pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan penuh untuk*



mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk didalamnya untuk melakukan perbuatan hukum dalam rangka pembebanan hak tanggungan;

- Berdasarkan ketentuan *Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan Jo. ketentuan Pasal 2 butir ke 6 Akta Pembeian Hak Tanggungan No. 130/APHT/III/2013 tanggal 28 Pebruari 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 000341/PK/02438/0113 tanggal 30 Januari 2013*, *memberikan hak kepada Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN ATAS KEKUASAAN SENDIRI MELALUI PELELANGAN UMUM serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Penggugat cidera janji/tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya;*

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, terbukti dalil Para Penggugat tidak benar, karena pemberitahuan Tergugat II atas obyek yang akan dilelang telah disampaikan sejak pra lelang, maka dalil Para Penggugat angka 16 gugatannya adalah tidak benar dan ditolak oleh Tergugat II, karena Tergugat III telah melaksanakan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga dalil Para Penggugat patut ditolak dan atau dikesampingkan;

11. Bahwa Dalil Penggugat dalam angka 18 dan 19 yang menyatakan bahwa Tergugat I (pemenang lelang) adalah keluarga Penggugat secara hukum setiap orang diberi hak yang sama oleh Undang-Undang untuk menjadi peserta lelang dan telah memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang;

Selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan Pemenang lelang adalah satu satunya peserta lelang tidak masalah secara hukum sesuai ketentuan *Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 4 ayat 1 yang menyatakan: Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang* sehingga dalil Penggugat patut ditolak dan atau dikesampingkan;

12. Bahwa Dalil Para Penggugat dalam angka 19, 20, 21, 22, 23 dan 24 yang intinya menyatakan bahwa keberatan atas lelang dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang sebelumnya



ditawari harga sebesar Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat II tidak pernah memberikan kesempatan untuk menjual sendiri adalah tidak benar karena Debitur dapat menjual sendiri sebelum dilakukan lelang dan akibatnya menurut Para Pengugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah ditolak oleh Tergugat II karena pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai ketentuan Undang-Undang dan oleh karena telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku maka dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum patut ditolak;

13. Bahwa gugatan angka 19 dan 20 Tergugat II dan Tergugat III menjual lelang sebidang tanah seluas 1.151 M2 dengan harga Rp.150.000.000,- (serus lima puluh juta rupiah) adalah benar karena harga dimaksud merupakan harga tertinggi dari penawaran saat dilakukan lelang yang menurut Penggugat nilai jaminan menurut Penggugat pernah ditawarkan Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat II tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri adalah karena sudah proses lelang namun pembeli jaminan tidak/belum ada penawaran dari calon pembeli sehingga karena tidak pasti dan sudah masuk proses lelang makanya Tergugat II tetap melanjutkan lelang;
14. Bahwa dalam gugatan angka 22 dan 23 yang menyatakan Tergugat II seharusnya mengembalikan sisa uang dari hasil lelang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dapat Tergugat II sampaikan bahwa posisi hutang Penggugat/Debitur saat dilakukan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor : 440/2014 tertanggal 5 Desember 2020, posisi hutang Penggugat/debitur pada tanggal 21 Nopember 2014 adalah sebagai berikut :

Pokok Rp.130.132.366,-

Bunga+denda Rp. 34.300.213,-

Total hutang Rp.164.432.579,-

Maka jika diperhitungkan sisa hutang Penggugat/Debitur dengan hasil lelang terdapat selisih kurang yang harus dibayar Penggugat untuk menutupai seluruh kewajiban total hutangnya sebesar Rp. 164.432.579,- (seratus enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh



dua ribu lima ratus tujuh puluh sembilan rupiah) karena hasil Lelang sebesar Rp. 14.432.579,- (empat belas juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh Sembilan rupiah) sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II harus memberikan sisa hasil penjualan lelang patut ditolak dan atau dikesampingkan;

15. Bahwa Dalil Penggugat pada angka 24 yang intinya menyatakan Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar karena tindakan Tergugat II dari Proses kredit sampai dilakukan pelelangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan patut ditolak dan atau dikesampingkan;
16. Bahwa untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Tergugat II selaku pihak Kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*" dengan telah memberikan kredit kepada Penggugat, terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik serta faktanya Agunan Kredit dimaksud telah dibebankan Hak Tanggungan maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*" maka Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat (*niet onvankelijk verklaard*).

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat II mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonanannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

#### **DALAM PROVISI**

1. Menolak permohonan provisi Penggugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);



3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

## **ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA;**

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara *a quo*;

## **Jawaban Tergugat III**

### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat dalam Gugatannya, kami Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan proses pelaksanaan lelang tersebut yang dilakukan atas dasar permintaan dari Divisi Self Employed Mass Market PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Region Makassar, sesuai Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT Nomor: 1379/ALU-SEMM/MKS/1014 tanggal 14 Oktober 2014, dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari 2013, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 782/2013 tanggal 25 Pebruari 2013 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 130/APHT/III/2013 tanggal 28 Pebruari 2013.
3. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. SHM Nomor: 157/Kel. Lamekongga, seluas 1.151 m<sup>2</sup> atas nama Kartini/Penggugat I;
  - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Nomor: 74/2014 tanggal 26 Nopember 2014;
  - c. Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Pendaftaran SKPT Nomor: 1379/ALU-SEMM/MKS/1014 tanggal 14 Oktober 2014;



- d. Surat Peringatan I Nomor: 000341/SP1/02438/2200/0114 tanggal 09 Januari 2014;
  - e. Surat Peringatan II Nomor: 000341/SPII/02438/2200/0114 tanggal 23 Januari 2014;
  - f. Surat peringatan III Nomor: 000341/SPIII/02438/2200/0114 tanggal 20 Maret 2014.
4. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat III pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 130/APHT/III//2013** tanggal 28 Pebruari 2013 yang berkepala ***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***.  
“Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)”
  5. Bahwa berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan Irah-irah ***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata”.
  6. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat II melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat II kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat III yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 130/APHT/III//2013 tanggal 28 Pebruari 2013 yang berbunyi : “*Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini*



*diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
  - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
7. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat II melalui Pengumuman Tempel/Selebaran pada tanggal 06 Nopember 2014 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sultra yang terbit pada hari Jumat tanggal 21 Nopember 2014 sebagai pengumuman lelang kedua;
8. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang **Tergugat II telah memberitahukan pada Penggugat** melalui Surat Pemberitahuan lelang Nomor: 01/DSP/02438/1114 tanggal 06 Nopember 2014;
9. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat III melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 440/2014 tanggal 05 Desember 2014. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 12 (dua belas) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: **“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan **Undang-Undang Lelang (VenduReglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan **Staatsblad 1941:3**) dan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 106/PMK.06/2013** sebagaimana telah diubah dengan **Nomor: 27/PMK.06/2016** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** serta **Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010** tanggal **30 September 2010** tentang **Pejabat Lelang Kelas I**, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat III telah sesuai Peraturan Lelang yang dimuat dalam **Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56**, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan **Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 106/PMK.06/2013** sebagaimana telah diubah dengan **Nomor: 27/PMK.06/2016** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** menyebutkan bahwa: **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"** dan ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum** pada halaman **100 angka 21** yang menyebutkan bahwa **"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**. Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat III tidak dapat dibatalkan karena telah **sah secara hukum**;
12. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya halaman 5 (lima) angka 16 (enam belas) dan petitum gugatannya halaman 8 (delapan) angka 4 (empat) dan halaman 9 (sembilan) angka 6 (enam) yang pada pokoknya **Penggugat menganggap perbuatan Tergugat III yang telah melelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum**;
13. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali karena tidak ada suatu bukti apapun yang diajukan

Halaman 24 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



oleh Penggugat untuk mendukung dalil bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa terkait dengan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan Tergugat III, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dengan tegas menyatakan bahwa **“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”**. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, jelas bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *Harus ada perbuatan;*
- b. *Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum*
- c. *Harus ada kesalahan;*
- d. *Harus ada kerugian yang diderita;*
- e. *Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.*

Unsur-unsur tersebut di atas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 s.d. 14 Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat III melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang sehingga lelang harus dinyatakan tidak sah secara hukum/tidak sesuai aturan. Dalam hal ini, Tergugat III melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat II, adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan tentang Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.



**16.** Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya halaman 5 (lima) angka 17 (tujuh belas) yang pada pokoknya menyatakan Bahwa Tergugat III tanpa melakukan Survey atau turun langsung ke lapangan untuk menilai langsung Hak Tanggungan yang akan dilelang.

Bahwa berdasarkan pada ketentuan lelang, Bahwa yang berwenang menilai suatu obyek Hak Tanggungan dalam rangka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan adalah dari Pemohon Lelang/Bank Danamon Indonesia/Tergugat II, dan berdasarkan Laporan Pemeriksaan Barang Jaminan/Laporan Penilaian Barang Jaminan yang dilakukan oleh Pemohon Lelang/Tergugat II tanggal 9 Oktober 2014, kemudian berdasarkan Laporan Pemeriksaan Barang Jaminan tersebut Pemohon Lelang/Tergugat II menetapkan Nilai Limit Lelang tanggal 14 Oktober 2014 sesuai Surat Nomor B.1384/ALU-SEMM/MKS/1014 dari Pimpinan PT Bank Danamon Indonesia Tbk, dimana semua Dokumen tersebut adalah kewenangan Pemohon Lelang/Tergugat II sebagai Syarat wajib untuk mengajukan Permohonan Lelang ke Kantor Lelang / KPKNL Kendari / Tergugat III;

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

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan tidak menerima gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT III sesuai Risalah Lelang Nomor: 440/2014 tanggal 05 Desember 2014;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Terima kasih;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Para Penggugat, Pengadilan Negeri Kolaka telah menjatuhkan putusan tanggal 27 April 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.574.000,00 (empat juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan akta permohonan banding (diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding) Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka pada hari Senin tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kolaka menerangkan bahwa kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka tanggal 27 April 2021.

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan banding pada tanggal 11 Mei 2021, kepada Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 19 Mei 2021, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 18 Mei 2021 masing-masing Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka.

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula sebagai Para Penggugat telah menyerahkan memori banding sesuai dengan tanda terima memori banding tanggal 3 Juni 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka dan diserahkan/diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat sesuai dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori banding kepada kuasa hokum Terbanding tanggal 7 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah menyerahkan kontra memori banding sesuai dengan tanda terima kontra memori banding tanggal 10 Juni 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka yang selanjutnya diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 10 Juni 2021 No. 39/Pdt.G/2020/PN Kka.

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III telah menyerahkan kontra memori banding sesuai dengan tanda terima kontra memori banding tanggal 9 Juni 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka yang

Halaman 27 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



selanjutnya diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 10 Juni 2021 No. 39/Pdt.G/2020/PN Kka.

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kolaka telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara masing-masing kepada Para Pembanding dan kuasanya semula Para Penggugat dan para Terbanding serta kuasanya semula Para Tergugat tertanggal 25 Mei 2021 dan 27 Mei 2021, 19 Mei 2021, 18 Mei 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka tanggal 27 April 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori banding menyatakan berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka tanggal 27 April 2021, sebagai berikut :

### I. DASAR PERMOHONAN BANDING/ASPEK FORMIL

1. Bahwa pada dasarnya upaya hukum banding adalah salah satu upaya hukum biasa yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau Badan hukum untuk hal tertentu guna melawan putusan hakim, sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan Putusan Hakim tingkat pertama yang dianggap tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan atau tidak sesuai dengan rasa keadilan masyarakat, karena hakim juga adalah manusia biasa yang tidak luput dari kekhilafan atau kekeliruan dalam menjatuhkan putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Dasar hukum upaya hukum Banding adalah Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Pasal 7 dan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura (UU No. 20/1947) Jo Pasal 199 s/d 205 Rbg untuk daerah luar jawa dan Madura, yang mengubah Pasal 188 s/d 194 HIR;
3. Bahwa oleh karena Pengadilan Tingkat Banding adalah pemeriksaan ulangan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura (UU No. 20/1947) Jo Pasal 199 s/d 205 Rbg untuk daerah luar jawa dan Madura, maka sebelumnya mohon dianggap Memori Banding ini dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan seluruhnya dapat diperiksa kembali segala hal dibawah ini yaitu :
  - Seluruh materi Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor : 39/ Pdt.G/ 2020/ PN.Kka Tanggal 27 April 2021;
  - Materi Gugatan yang telah dijadikan dasar pemeriksaan dan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Kolaka sebagaimana telah disebutkan di atas;-
  - Materi segala Jawaban/ Sanggahan/ Replik-Duplik/ Tanya Jawab baik secara lisan maupun tertulis dari Para Pihak bersengketa serta semua alat bukti dan keterangan saksi-saksi di persidangan maupun dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat berkenaan dengan perkara ini;
  - Segala catatan, keterangan dan informasi-informasi yang seluruhnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan atas perkara ini selama dalam pemeriksaan dimuka sidang tingkat pertama;
  - Serta lain-lain hal yang terjadi, yang dipermasalahkan, yang ditetapkan/ diputuskan, baik diluar persidangan maupun dalam persidangan, yang kesemuanya menjadi unsur pendukung terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Kolaka tersebut di atas;
4. Bahwa Permohonan Banding ini diajukan masih dalam tenggang waktu 14(empat hari) terhitung sejak diterimanya Putusan, sehingga cukup

Halaman 29 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



alasan untuk diterima dan diperiksa oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara;-

## II. ALASAN-ALASAN DIAJUKANNYA PERMOHONAN BANDING

1. Bahwa yang menjadi “obyek Sengketa (Posetum Petendi)” dalam perkara ini adalah “**Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaads)**” yang telah dilakukan oleh NASRI (Pemenang Lelang) selaku Tergugat I/sekarang Termohon Banding, secara bersama-sama diduga secara Konspirasi Jahat dengan PT.BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Cq PT. B ANK DANAMON CABANG KENDARI. Cq PT. BANK DANAMON CABANG KOLAKA. Cq PT.BANK DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT Ps. SENTRAL DAWI-DAWI POMALAA (Kreditur) pemegan Hak Tanggungan (HT) selaku Tergugat II/sekarang Termohon Banding II dan KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KENDARI selaku Tergugat III/sekarang Termohon Banding III, dengan maksud untuk menguntungkan Tergugat I/sekarang Termohon Banding I yaitu memiliki Bangunan Rumah Tempat Tinggal Permanen berdiri di atas Tanah milik Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding yaitu Sertifikat Hak Milik(SHM) Nomor 157 Gambar Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama KARTINI, seluas 1.151 M<sup>2</sup> yang terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako, Kab. Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik M. Daming, Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Poros Kolaka-Pomalaa, Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Parewe dan Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik H. Ahmad, dengan memperlak sebagai Instrumen Hukum formil di Pengadilan Negeri Kolaka;
2. Bahwa oleh Karena tindakan Para Tergugat/sekarang Para Termohon Banding tersebut adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka segala akibat hukumnya termasuk Risalah Lelang Nomor: 440/2014 tanggal 05 Desember 2014 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 4/Pdt.Eks/2018/PN.Kka adalah **cacat hukum dan tidak sah**, karena tidak melalui prosedur pelelangan yang benar dan terlalu premature dilakukan oleh Tergugat III/sekarang Termohon Banding III serta Tergugat II/sekarang Termohon Banding II tidak pernah memberikan kesempatan

Halaman 30 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



kepada Penggugat II/sekarang Pemohon Banding selaku Debitur untuk menyelesaikan utangnya, Bahkan Tergugat II/sekarang Termohon Banding II selaku Kreditur menolak pembayaran angsuran;

3. Bahwa fakta hukum tersebut dapat dibuktikan dalam persidangan sebagaimana dalil Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding, namun Judex Factie Pengadilan Negeri Kolaka sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat I dan II/sekarang Pemohon Banding I dan II. Hal ini dapat dilihat dari Pertimbangan hukum Judex Factie tingkat Pertama dalam putusannya halaman 31 s/d 43, yang jelas terlihat Judex Factie Pengadilan Negeri Kolaka hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/sekarang para Termohon Banding, Judex Facti Tingkat Pertama menarik kesimpulan dalam Putusannya **“Menolak seluruh Petitum Gugatan”** Penggugat I dan II/sekarang Pemohon Banding I dan II hanya didasarkan pada bukti-bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat I,II dan III/sekarang Termohon Banding I,II dan III, padahal bukti-bukti surat tersebut tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi Sedangkan bukti-bukti Surat dan Keterangan 2 (dua) orang saksi fakta yang diajukan oleh Penggugat I dan II/sekarang Pemohon banding I dan II dikesampingkan oleh Judex factie Tingkat Pertama;
4. Bahwa fakta hukum tersebut membuktikan Judex Factie Pengadilan Negeri Kolaka telah tidak adil dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;- Padahal keduaa belah pihak haruslah didengar sesuai asas hukum *“Audiatur et altera pars atau eines mannes rede”*, yang berarti hakim dalam menangani suatu perkara terhadap para pihak yang sedang berperkara harus mendengarkan keterangannya tentang terjadinya peristiwa hukum dari kedua belah pihak;
5. Bahwa dalam persidangan terungkap fakta-fakta hukum yang tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II/sekarang Termohon Banding I dan Termohon Banding II, antara lain sebagai berikut :
  - *Fakta Pertama*, Penggugat I/sekarang Pemohon Banding I adalah pemilik sah bidang Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 157, Gambar Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama **KARTINI** (Penggugat I/sekarang Pemohon Banding I),seluas 1.151 M<sup>2</sup>yang terletak dulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kec. Wundulako, Kab. Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara,dengan batas-



batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik M. Da ming, Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Poros Kolaka-Pomalaa, Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Parewe dan Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik H. Ahmad;

- *Fakta Kedua*, di atas Tanah tersebut berdiri 3 (tiga) rumah yaitu rumah milik Tergugat I (Nasri), rumah milik Nasirah dan kios milik Penggugat II(**Erni Tahir**). Hubungan antara Penggugat I (Kartini) dengan Nasirah adalah sebagai Tante Penggugat dimana Nasirah memiliki beberapa orang saudara kandung dan Ibu Penggugat I bernama Sukaena adalah saudara kandung Nasirah, Di salah satu Rumah yang berdiri di atas Tanah tersebut ditempati oleh **salah seorang Karyawan Honorer Pengadilan Negeri Kolaka** yang juga terancam kehilangan tempat tinggal vide Keterangan saksi Bahria;
- *Fakta Ketiga*, berdasarkan bukti P-2 yaitu **Surat Perjanjian Kredit Nomor : 0000341/PK/02438/2200/0113**, yang dibuat dan ditandatangani pada hari Rabu **tanggal 30 Januari 2013** antara PT Bank Danamon dengan **Erni Tahir** yang membuktikan bahwa Penggugat II/Pemohon banding II dan Tergugat II/Termohon Banding II terikat hubungan hukum dalam hal ini perjanjian kredit dengan dengan agunan sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat I/Kartini, dimana dalam perjanjian tersebut dicantumkan mengenai jumlah yang diambil oleh Penggugat II/Erni Tahir yaitu **Rp.150.000.000,-** (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan **bunga Rp.26.206%**, jangka waktu **48** (Empat Puluh Delapan ) **bulan** yang dimulai pada **tanggal 30 Januari 2013 s.d tanggal 5 Februari 2017** dengan jumlah angsuran yaitu **Rp.5.074.996/per bulan** dengan pembayaran **setiap tanggal 5**, dengan jaminan berupa dokumen Sertifikat Hak Milik atas naman Hajjah Nasira (proses balik nama ke Kartini) (pasal 2 Perjanjian Kredit) vide Pertimbangan hukum dalam Putusan a quo halaman 34 Surat Perjanjian Kredit Nomor : 0000341/PK/02438/2200/0113 Tanggal 30 Januari 2013 tersebut dilanjutkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.96 tanggal 30 Januari 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat II/Erni Tahir selaku Debitur dengan Tergugat II/PT.Bank Danamon selaku Kreditur di hadapan SANTI BUNGA SH.MKN, Notaris Kabupaten Kolaka dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.130/APHT/II/2013 tertanggal 28 Februari 2013 yang ditandatangani oleh Penggugat II/Erni Tahir selaku Debitur dengan Tergugat II/PT.Bank Danamon selaku Kreditur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Fakta Keempat*, Fakta di persidangan terungkap Penggugat I/sekarang Pemohon banding I selaku Debitur telah melakukan pembayaran angsuran kredit tersebut kepada Tergugat II/sekarang Termohon Banding II/PT.Bank Danamon dengan bukti perincian sebagaimana diuraikan dalam Bukti P-1 yaitu sebagai berikut :

- (1) Slip Setoran tertanggal 5 Juni 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;-
- (2) Slip Setoran tertanggal 5 Juli 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;-
- (3) Slip Setoran tertanggal 1 Agustus 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir,
- (4) Slip Setoran tertanggal 12 Agustus 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (5) Slip Setoran tertanggal September 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (6) Slip Setoran tertanggal 6 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (7) Slip Setoran tertanggal 8 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (8) Slip Setoran tertanggal 4 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (9) Slip Setoran tertanggal 6 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (10) Slip Setoran tertanggal 15 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir,
- (11) Slip Setoran tertanggal 21 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir,
- (12) Slip Setoran tertanggal 29 November 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir;
- (13) Slip Setoran tertanggal 21 Desember 2013 atas nama Penyetor Erni Tahir,
- (14) slip Setoran tertanggal 28 Maret 2014 atas nama Penyetor Erni Tahir;-
- (15) Slip Setoran tertanggal 26 Juni 2014 atas nama Penyetor Erni Tahir;-

- *Fakta Kelima*, Selaku Debitur Penggugat II/Erni Tahir telah melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit tersebut sebanyak 15 x Rp. 5.074.996 = Rp. 76.124.974,- (tujuh puluh enam juta seratus dua puluh empat ribu Sembilan ratus tujuh puluh empat rupiah) dari Total utang pokok Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta

Halaman 33 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



rupiah);- Bahkan pada bulan Nopember 2013 dilakukan pembayaran sebanyak 7 x dan pembayaran terakhir tanggal 26 Juni 2014;

6. Bahwa berpijak pada 5 (lima) fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat diketahui sengketa hukum Antara Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding dengan Para Tergugat/sekarang Para Termohon Banding adalah bermula dari hubungan hukum Antara Penggugat II/sekarang Pemohon Banding II/Erni Tahir selaku Debitur yang melakukan Perikatan Kredit dengan Tergugat II/sekarang Termohon Banding II/PT.Bank Danamon selaku :

Kreditur dengan menggunakan Jaminan (Collateral) berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 157/Lamekongga milik orang lain atas nama Kartini/Penggugat I/sekarang Pemohon Banding I *Artinya*, kalau pun qud non Kredit tersebut ditetapkan oleh PT.Bank Danamon sebagai Kredit Macet (Non Performing Loan), maka seharusnya tidak dipertanggung jawabkan kepada Kartini selaku Pemegang Hak SHM tersebut, karena yang bersangkutan tidak terikat dengan Perjanjian Kredit yang dibuat/ditandatangani oleh Erni Tahir Sesuai dengan asas Pakta Sunt Servanda dalam pasal 1338 KUHPer terhadap Surat Perjanjian Kredit Nomor : 0000341/PK/02438/2200/0113 Tanggal 30 Januari 2013 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.96 tanggal 30 Januari 2013 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.130/APHT/II/2013 tertanggal 28 Februari 2013 tidak mengikat Kartini Judex Factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak melakukan analisa terhadap hubungan hukum tersebut, padahal sangat untuk untuk mengukur bobot kesalahan PT. Bank Danamon/Tergugat II/sekarang Termohon Banding selaku Kreditur yang telah mengucurkan kredit kepada Kartini dengan sengaja mengabaikan prinsip 5 C yaitu Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economic Debitor Bahkan PT. Bank Danamon selaku Kreditur tidak melakukan on the Spot kepada calon Debitur guna memastikan pemilik agunan Bobot kesalahan Kreditur ini perlu dilakukan analisis guna memastikan terpenuhinya unsur Perbuatan melawan Hukum dalam pasal 1365 KUHPer;

7. Bahwa selain itu Judex Factie Tingkat Pertama telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan,Kelalaian dimaksud adalah karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka dalam putusannya halaman 42 menyatakan sebagai berikut :

Halaman 34 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak diperoleh kesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat terkait dengan proses pelelangan sertifikat jaminan dan juga pemenang serta nilai lelang, sebaliknya para Tergugat dapat membuktikan jika perbuatan melakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik para Penggugat sesuai perjanjian kredit telah dilaksanakan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku sehingga terjawablah pokok permasalahan perkara ini”;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka dalam putusannya sebagaimana diuraikan di atas adalah termasuk putusan yang kurang cukup pertimbangan (Onvoldoende gemotoveerd), yang beralasan hukum untuk dibatalkan.

sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Tanggal 19 Agustus 1972 Nomor 9K/Sip/1972, yang pada prinsipnya mensyaratkan bahwa Majelis Hakim harus memberi pertimbangan hukum yang cukup bagi para pihak dan tidak diperkenankan untuk tidak mempertimbangkan semua fakta - fakta yang terungkap di persidangan (Onvoldoende gemotoveerd);

8. Bahwa demikian pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka dalam pertimbangan hukumnya tidak berusaha menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana diwajibkan oleh pasal 5 ayat (1) undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Hal ini dapat dilihat dari Pertimbangan hukum Judex Factie tingkat Pertama dalam putusannya halaman 31 s/d 43, yang jelas terlihat Judex Factie Pengadilan Negeri Kolaka hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/sekarang para Termohon Banding, tanpa mempertimbangkan secara cukup bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding;

9. Bahwa selain itu Judex Factie Pengadilan Negeri Kolaka hanya menilai sah atau tidaknya proses pelelangan Hak Tanggungan (HT) dari optik hukum formiel semata yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06.2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 4 ayat (1), padahal Judex Factie wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa



keadilan yang hidup dalam masyarakat guna menilai apakah proses atau prosedur pelelangan itu sudah tepat ataukah belum;

10. Bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap dalam persidangan jumlah kredit yang diambil oleh Penggugat II/Erni Tahir yaitu **Rp.150.000.000,-** (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan **bunga Rp.26.206%**, jangka waktu **48** (Empat Puluh Delapan ) **bulan** yang dimulai pada **tanggal 30 Januari 2013 s.d tanggal 5 Februari 2017** dengan jumlah angsuran yaitu **Rp.5.074.996/per bulan** dengan pembayaran **setiap tanggal 5** Penggugat II/Erni Tahir termasuk pengelola usaha kecil, yang dibebani bunga terlalu tinggi yaitu 26,206%;
11. Bahwa berdasarkan Bukti P-1, Slip Setoran tertanggal 26 Juni 2014 atas nama Penyetor Erni Tahir, telah dilakukan pembayaran terakhir tanggal 26 Juni 2014, disebabkan usahanya macet Pembayaran dilakukan setelah surat peringatan I No. 0000341/SP1/02438/2200/0114 tertanggal 09 Januari 2014; Surat Peringatan II No. 0000341/SPII/02438/2200/0114 tertanggal 23 Januari 2014 yang menjelaskan bahwa Debitur Erni Tahir menunggak pembayaran yang pertanggal 23 Januari 2014 dengan total sebesar **Rp. 10.587.881**;Setelah keluar Surat Peringatan II No. 0000341/SPII/02438/2200/0114 tertanggal 23 Januari 2014 yang di buat oleh TergugatII dan Surat peringatan III Nomor: 000341/SPIII/02438/2200/0114 tanggal 20 Maret 2014;- Sesuai bukti P-1, Slip Setoran tertanggal 26 Juni 2014 atas nama Penyetor Erni Tahir, telah dilakukan pembayaran terakhir tanggal 26 Juni 2014 sebagai etiked baik atas Surat Peringatan I,II dan III tersebut;
12. Bahwa setelah pembayaran angsuran tanggal 26 Juni 2014 tersebut selanjutnya Debitur Erni Tahir bersama saksi Jurmin.B pergi ke Bank Danamon membawa uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk melunasi utang yang tertunggak selama 6 (enam) bulan, namun pihak PT.Bank Danamon menolak menerima pembayaran tersebut, dengan alasan PT.Bank Danamon akan segera melelang Jaminan Utang tersebut Dan terbukti PT.Bank Danamon/Tergugat II/sekarang Termohon Banding mengajukan Surat Permohonan lelang dan pengantar SKPT Nomor: B.1379/ALU-SEMM/MKS/1014 tanggal 14 Oktober 2014 sebagai permintaan lelang oleh Tergugat II kepada Tergugat II untuk dilakukan lelang vide bukti T.III.1,dilanjutkan dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1929/ WKN.15/ KNL.05.2012 tanggal 31 Oktober 2014 vide



bukti T.III.2 dan Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang No: 01/DSP/02438/1114 tanggal 6 Nopember 2014, vide bukti T.III.3 yang dilanjutkan dengan Pengumuman Lelang Pertama melalui Tempelan/Selebaran pada tanggal 6 Nopember 2014 vide bukti T.III.4 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sultra tanggal 21 Nopember 2014 vide bukti T.III.5 Dan tiba-tiba Tergugat I/sekarang Termohon Banding I/NASRI ditetapkan sebagai pemegang lelang atas Jaminan tersebut sesuai Surat Grose Risalah Lelang No.4420/2014 tertanggal 5 Desember 2014;

13. Bahwa Proses pelelangan Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan di atas adalah melanggar hak subyektif Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding serta melanggar kewajiban hukum Tergugat II/sekarang Termohon Banding II in casu PT. Bank Danamon yaitu wajib mematuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Peraturan OJK Nomor: 41/POJK.03/2017 tentang persyaratan dan tata cara pemeriksaan Bank, menjelaskan bahwa penetapan status Kredit Macet (Non Performing Loan/NPL) sebagai syarat pelelangan Jaminan Hak Tanggungan adalah bentuk pelaksanaan "Cease and Desist Order" atau dikenal dalam dunia Perbankan CDO yaitu surat perintah OJK kepada Direksi sebuah Bank untuk melaksanakan penyelesaian kredit macet dan pelelangan adalah bentuk cara terakhir (ultimum remedium), jika Debitur tidak memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya Artinya, tindakan PT. Bank Danamon menetapkan NPL terhadap kredit Erni Tahir dan pelelangan hak tanggungan tanpa adanya COD dari OJK adalah bentuk perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaads) yang membawa kerugian bagi Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding Namun judex factie dalam memeriksa dan memutus perkara a quo tidak memperhatikan peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu undang-undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

14. Bahwa penetapan NPL dan pelelangan Jaminan Hak Tanggungan tersebut secara sepihak oleh Tergugat II/sekarang Termohon Banding in casu PT. Bank Danamon tanpa ada CDO dari OJK adalah bentuk pelanggaran asas PATIHA (kepatutan, Ketelitian dan Kehati-hatian) yang merupakan bagian dari elemen perbuatan melawan hokum dalam pasal 1365 KUHPer Dengan demikian pertimbangan hokum Judex Factie Pengadilan Negeri Kolaka dalam putusannya halaman 42 yang menyatakan : "



*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak diperoleh kesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat terkait dengan proses pelelangan sertifikat jaminan dan juga pemenang serta nilai lelang, sebaliknya para Tergugat dapat membuktikan jika perbuatan melakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik para Penggugat sesuai perjanjian kredit telah dilaksanakan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku sehingga terjawablah pokok permasalahan perkara ini”;*

Adalah pertimbangan hukum secara subyektif yang cenderung memihak kepada Para Tergugat/sekarang para Termohon Banding, sehingga tidak mencerminkan rasa keadilan masyarakat;

15. Bahwa oleh karena prosedur Penetapan NPL atas kredit Penggugat II/sekarang Pemohon Banding/Erni Tahir oleh PT. Bank Danamon, maka segala akibat hukumnya termasuk Risalah Lelang Nomor: 440/2014 tanggal 5 Desember 2014 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kolaka adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

### **III. PERMOHONAN/PETITUM**

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding mohon kiranya Judex Factie Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili Perkara ini pada tingkat Banding menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding dari Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor: 39/Pdt.G/2020/PN.KKa Tanggal 27 April 2021 tersebut;

#### **MENGADILI SENDIRI**

##### **DALAM PROVISI :**

- Dalam keadaan mendesak serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dari Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara selaku Provost agar memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kolaka untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan atas tanah/obyek sengketa pada perkara Nomor 4/Pdt.Eks/2018/PN.Kka, hingga adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) atas perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA :

13. Mengabulkan Gugatan dari Para Penggugat/sekarang para Pemohon Banding untuk seluruhnya;

14. Menyatakan Para Penggugat/sekarang para Pemohon Banding adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 157/Lamekongga, Gambar Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama :

KARTINI, seluas 1.151 M<sup>2</sup> yang terletak dahulu Kel. Lamekongga sekarang Kel. Ngapa, Kecamatan Wundulako Kabupaten Kolaka, seluas 1.151 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik M. Daming, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Poros Kolaka-Pomalaa, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Parewe dan Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Ahmad;

15. Menyatakan segala surat-surat penting lainnya yang berkaitan dengan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 157 termasuk akta jual beli yang dimiliki oleh dan untuk Para Tergugat/sekarang Para Termohon banding adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

16. Menyatakan perbuatan Tergugat III/sekarang Termohon Banding III dalam menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari Tergugat I I/sekarang Termohon Banding II merupakan perbuatan melawan hukum;

17. Menyatakan Tergugat I/sekarang Termohon Banding I adalah bukan pemenang Lelang yang baik dan benar;

18. Menyatakan Proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II/sekarang Termohon Banding II dan Tergugat III/sekarang Termohon Banding III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

19. Menyatakan tindakan Para Tergugat yang mengklaim tanah sengketa milik Para Penggugat/sekarang Para Pemohon Banding tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 39 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI

### Disclaimer

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



20. Menyatakan putusan dapat dijalankan (uitvoerbaar bijvoorraad) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
21. Memerintahkan Tergugat II/sekarang Termohon Banding II mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 157 atas nama Kartini kepada Para Penggugat/sekarang para pemohon Banding;-
22. Menghukum pula Para Tergugat/sekarang para Termohon Banding untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- perhari apabila lalai memenuhi putusan ini;
23. Menghukum pula Para Tergugat/sekarang Para Termohon Banding untuk memenuhi isi putusan ini;
24. Menghukum Para Tergugat/sekarang para Termohon Banding untuk membayar biaya perkara;

ATAU :

Apabila *Judex Factie* pada tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kontra memori banding pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa alasan Permohonan Banding Para Pembanding pada angka "1" dan angka "2", bukan merupakan suatu keberatan namun merupakan pengulangan dari dalil gugatan dan duplik para Penggugat yang sifatnya fitna belaka yang dilatar belakangi sakit hati dengan mengatakan para Terbanding semula Tergugat telah memperalat Instrumen Hukum formil di Pengadilan Negeri Kolaka, yang oleh Para Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikannya dipersidangan sehingga oleh Tergugat.I./ Terbanding.I. tidak perlu menanggapi karena hanya bersifat argumentasi hukum yang tidak berdasar. dan patut untuk ditolak.
2. Dalil alasan banding para Pembanding pada angka "3" yang mengatakan bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kolaka sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat.I. dan.II. yang sekarang Pembanding.I. dan. II.



adalah dalil yang sama sekali tidak benar dan patut untuk di tolak, oleh karena berdasarkan fakta hukum sebagaimana dalam Putusan *Judex Facti Pengadilan Negeri Kolaka* Nomor. 39/Pdt.G/2020/PN.Kka halaman "34" dimana sangat jelas *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kolaka telah mempertimbangkan semua alat bukti yang telah diajukan para Pembanding walaupun bukti Surat yang diajukan oleh Pemnggugat merupakan photo Copy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagaimana bukti Surat P.2 dan P.3. yang menurut Pasal 301. Rbg. dan Pasal 1888 BW .Kekuatan Pembuktian dari Surat atau alat bukti tertulis terletak pada aslinya, berdasarkan hal tersebut diatas sudah tepat dan berdasar hukum bilamana dalil alasan Pembanding di tolak.-

3. Bahwa dalil alasan Pembanding pada angka "3" yang mengatakan .bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat.I./Terbanding.I. tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi, dalil para Pembanding tersebut diatas adalah suatu kekliruan yang nyata, oleh karena sangat jelas Tergugat.I./ Terbanding.I telah mengajukan satu orang saksi yaitu saksi SITTI BAHRIA yang oleh *judex Fatie* Pengadilan Negeri Kolaka telah menarik kedalam saksi Para Pembanding (vide Putusan hal. 27. Putusan Nomor 39/Pdt.G/20202/PN.Kka. dan hal ini dibenarkan oleh Para Pembanding sebagaimana dalam dalil alasan banding Pembanding ( vide Nomor : 3.halamana 7 ) sehingga dengan demikian dalil alasan Pembanding patut untuk di tolak.
4. Dalil alasan banding Pembanding pada angka "5" oleh Terbanding.I./ Tergugat.I. tidak menanggapi lagi oleh karena Tergugat.I,II, dan III, /Terbanding.I, II, dan III, telah menanggapi dalam jawaban dan duplik, dan hanya saja para Penggugat/Pembanding tidak memperhatikan jawaban dan duplik para Tergugat, olehnya itu dalil alasan para Pembanding beralasan untuk di tolak.
5. Dalil alasan banding para Pembanding pada angka "6" adalah bersifat argumentasi hukum semata, sehingga oleh Tergugat.I./Terbanding tidak perlu menanggapi dan patut untuk ditolak.



6. Bahwa dalil alasan banding Para Pembanding pada angka “7”. Yang mengatakan “ *Judex factie* Pengadilan Negeri Kolaka kurang cukup memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara a quo”. Dalil para Pembanding tersebut diatas adalah bersifat menyesatkan dan tidak beralasan serta tidak berdasar hukum, oleh karena berdasarkan fakta hukum sebagaimana Putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Kolaka dalam perkara a quo No. 39/Pdt.G/2020/PN.Kka. *Judex Factie* dalam memutus perkara cukup memberikan pertimbangan hukumnya dan telah mempertimbangkan semua bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak , olehnya itu dalil alasan Pembanding patut untuk ditolak.
7. Dalil alasan banding Para Pembanding pada angka “8” sampai dengan angka “15” adalah dalil yang hanya bersifat argumentasi hukum semata, oleh karena segenap apa yang diuraikan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka, dengan tepat dan benar , olehnya itu patut dan beralasan hukum bilamana dalil memori banding Pembanding semula Penggugat patut pula di tolak.
8. Bahwa segenap apa yang Tergugat.I./Terbanding.I. tidak tanggapi dalam Kontra Memori Banding ini, bukan berarti Memori Banding / keberatan Pembanding semula Penggugat benar adanya, namun oleh Terbanding semula Tergugat menganggap bahwa Memori Banding /keberatan Pembanding semula Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan Hukum untuk di jawab.

Bahwa berdasarkan alasan – alasan hukum sebagaimana yang di kemukakan Terbanding.I. semula Tergugat.I.tersebut diatas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA .**

1. Menolak Memori banding para Pembanding semula para Penggugat. untuk seluruhnya



2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka, Nomor. 39/Pdt.G/ 2020 / PN.Kka. Tanggal 27 April 2021.
3. Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dalam Kontra memori banding pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 39/Pdt.G/2020/PN.Kka telah diterima oleh Terbanding II / Tergugat II melalui juru sita Pengadilan Negeri Kendari pada hari Rabu tanggal 19 Mei 2021.
2. Bahwa kemudian pada hari Rabu 19 Mei 2021, Terbanding II / Tergugat menerima Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Banding Nomor: 39/Pdt.G/2020/PN.Kka.
3. Bahwa Terbanding II / Tergugat II telah menerima Pengiriman Berkas Banding Perkara No.39/Pdt.G/2020/PN.Kka melalui Panitera Pengadilan Negeri Kolaka pada hari Senin tanggal 07 Juni 2021.
4. Bahwa Terbanding II / Tergugat II telah menerima Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding melalui juru sita Pengadilan Negeri Kendari pada hari Rabu tanggal 09 Juni 2021.
5. Bahwa Kontra Memori Banding ini telah didaftarkan dan dicatatkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 23 Juni 2021
6. Bahwa pendaftaran dan penyampaian Kontra Memori Banding ini dilakukan dalam tenggang waktu dan cara-cara sesuai dengan undang-undang, maka secara yuridis adalah cukup patut dan beralasan hukum jika penyampaian Kontra Memori Banding ini diterima.  
vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 39/K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975, yang menyebutkan:

*"bahwa jangka waktu untuk mengajukan Kontra Memori Banding tidak terbatas selama perkara banding tersebut belum diputuskan oleh Pengadilan Tinggi."*



7. Bahwa mohon kiranya agar semua dalil-dalil yang telah **Terbanding II/Tergugat** disampaikan dalam Jawaban, Duplik, Bukti dan Kesimpulan sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama terdahulu, dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku secara *mutatis mutandis* dan telah ditegaskan serta dianggap disampaikan kembali dalam Kontra Memori Banding ini;
8. Bahwa **Terbanding II/Tergugat II** pada pokoknya sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka No. 39/Pdt.G/2020/PN.Kka. tertanggal 27 April 2021 baik dalam pertimbangan hukum maupun amar putusannya karena sudah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya;
- Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Kolaka No. 39/Pdt.G/2020/PN.Kka. tertanggal 27 April 2021 adalah sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.574.000,00 (empat juta lima ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah);
9. Bahwa **Terbanding III/ Tergugat II** menolak dengan tegas dalil-dalil atau keberatan **Para Pemanding** sebagaimana Memori Banding tertanggal 3 Juni 2021 karena segala pertimbangan yang disampaikan oleh Majelis Hakim Negeri Kolaka sudah tepat dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
10. Bahwa **Terbanding II/ Tergugat II** menolak dengan tegas dalil keberatan **Para Pemanding** pada Angka Romawi II pada Angka 1 dan 2 halaman 3 Memori Bandingnya yang intinya menyatakan **Terbanding I, Terbanding II** dan **Terbanding III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun faktanya **Terbanding II/Tergugat II** akan dijelaskan sebagai berikut :
- **Para Pemanding** dahulu **Para Penggugat** dengan tegas mengakui dan sesuai fakta persidangan bahwa antara **Pemanding II** adalah debitur pada **Terbanding II/Tergugat II** yang faktanya Para Pihak telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari



2013 yang dilegalisasi oleh SANTI BUNGA SH.,MKn., Notaris Kabupaten Kolaka dengan obyek jaminan berupa:

- ✓ Sertifikat Hak Milik No. 157/Kolaka luas tanah 1.151m2 Gambar Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama KARTINI, terletak di Desa Lamekongga, Kabupaten Kolaka Kecamatan Wundulako Propinsi Sulawesi Tenggara. **(Vide Bukti T.II-3)**

- Terhadap Obyek jaminan milik **Pembanding I/Penggugat I** telah dibebani hak tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat No. 782/2013 tanggal 23 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.130/APHT/ II/2013 tanggal 28 Februari 2013 dibuat oleh SANTI BUNGA SH.,MKn., Notaris PPAT Kolaka ; **(Vide Bukti T.II-5)**

- Bahwa **Para Pembanding/Para Penggugat** faktanya telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh **Terbanding II/Tergugat II** kepada **Pembanding II/Penggugat II**, sehingga secara hukum para Pihak *in casu* **Para Pembanding/Para Penggugat** tunduk dan taat atas syarat-syarat yang diatur didalamnya sesuai asas hukum "*Pacta Sunt Servanda*" perjanjian mengikat para Pihak yang membuatnya sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata;
- Dengan kekuatan pembuktian berupa groses akta yang memiliki hak "*hak preferen*" atau hak yang didahulukan kepada **Terbanding II/Tergugat II** sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" yang telah memberikan fasilitas kredit kepada **Pembanding II/Penggugat II** selaku debitur sehingga karenanya secara hukum **Terbanding II/Tergugat II** harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

11. Bahwa dalam perjalanan sehubungan dengan kewajiban pembayaran atas fasilitas kreditnya **Para Pembanding** mengalami keterlambatan angsuran pembayaran kreditnya kepada **Terbanding II** dengan alasan ada



gangguan usahanya. Atas keterlambatan pembayaran tersebut  
**Terbanding II** telah menyampaikan :

1. Surat Peringatan I No.0000341/SPI/020438/220/0114 tanggal 9 Januari 2014. (**Vide Bukti T.II-6**);
2. Surat Peringatan II No.0000341/SPII/020438/220/0114 tanggal 23 Januari 2014. (**Vide Bukti T.II-7**); dengan total Rp.10.587.881,53 belum termasuk outstanding sebesar Rp.132.317.762,33.-, selanjutnya **Terbanding II/Tergugat II** memberikan Surat Peringatan III No. No.0000341/SPIII/020438/220/0314 tanggal 20 Maret 2014 dengan total tunggakan sebesar Rp.153.106.629,52.- (**Vide Bukti T.II-8**)
12. Bahwa Pemberian surat Peringatan kepada Debitur yang menunggak Pembayaran angsuran telah diatur dalam Perjanjian Kredit No. 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari 2013 dalam pasal 8 Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit menyatakan Bank berhak tanpa Somasi lagi untuk mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa menunggu jatuh tempo dan sekaigus lunas dari jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit dan Perubahannya. Berdasarkan Perjanjian Bank dapat mensomasi Debitur untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai Surat Peringatan dari **Terbanding II/Tergugat II** kepada **Pembanding II**;
13. Namun ternyata **Para Pembanding** tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang dikirimkan oleh **Terbanding II/Tergugat II** dan tetap tidak melakukan pembayaran tunggakan atas angsuran kreditnya tersebut, padahal surat peringatan-peringatan tersebut sebagai bentuk pembinaan untuk mengingatkan **Para Pembanding** mengenai adanya kewajiban pembayaran hutang **Pembanding II** kepada **Terbanding II/Tergugat II** dan memberikan kesempatan kepada **Pembanding II** untuk melaksanakan kewajibannya kepada **Terbanding II/Tergugat II**. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa **Pembanding II** telah cidera janji (wanprestasi) terhadap isi/ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati maupun ketentuan sebagaimana Pasal 1243 Jo. Pasal 1763 KUHPerdata;
14. Bahwa selanjutnya **Terbanding II/Tergugat II** mengajukan permohonan dan atau pendaftaran lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit kepada Terbanding III; sesuai Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan



Nomor 1379/ALU-SEMM/MKS/1014 tertanggal 14 Oktober 2014 untuk penyelenggaraan lelang atas obyek jaminan SHM No.157/Lamekongaan.Kartini .

15. Bahwa **Terbanding II/Tergugat II** selaku Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan dan pelaksanaan lelang oleh **Terbanding III/Tergugat III** telah didasarkan oleh peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku, yaitu seperti dijelaskan dibawah ini:

- Surat Peringatan 1 sd 3;
- *Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 130/APHT/II/2013 tanggal 28 Pebruari 2013;*
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 782/2013 tanggal 23 Juli 2013 atas jaminan SHM No.157/Lamekongaan.Kartini sebagaimana tertuang dalam *Pasal 14 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan*, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan lelang Aktanya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan *PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP*. Sesuai ketentuan *Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") Jo. Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UUHT")*, setiap pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan penuh untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk didalamnya untuk melakukan perbuatan hukum dalam rangka pembebanan hak tanggungan;
- Berdasarkan ketentuan *Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan Jo. ketentuan Pasal 2 butir ke 6 Akta Pembeian Hak Tanggungan No. 130/APHT/III/2013 tanggal 28 Pebruari 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 000341/ PK/02438/0113 tanggal 30 Januari 2013*, memberikan hak kepada *Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN ATAS KEKUASAAN SENDIRI MELALUI PELELANGAN UMUM serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil*



*penjualan tersebut, apabila Penggugat cidera janji/tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya;*

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, terbukti dalil **Para Pemanding** tidak benar, karena pelaksanaan lelang telah sesuai prosedur lelang yang berlaku yang diajukan permohonan oleh **Terbanding II/Tergugat II** berikut telah dilaksanakan oleh **Terbanding III/Tergugat III** selaku instansi yang berwenang melaksanakan pelelangan hak tanggungan tersebut dan telah dimenangkan oleh **Terbanding I/Tergugat I** adalah sah dan mengikat secara hukum, maka dalil **Para Pemanding** angka romawi II pada angka 1 dan 2 dalam memori bandingnya yang menyatakan **Para Terbanding** telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan mengada-ada, sehingga dengan demikian dalil **Para Pemanding** sepatutnya ditolak dan atau dikesampingkan;

16. Bahwa **Terbanding II/Tergugat II** menolak secara tegas keberatan **Para Pemanding** pada angka 3 dan angka 4 dalam memori bandingnya yang intinya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka tidak menerapkan asas hukum "Audiatur et altera pars atau ennes maines rede" yang mana menurut **Para Pemanding** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari **Para Terbanding** namun tanpa mempertimbangkan bukti-bukti dari **Para Pemanding**. Senyatanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pertama (Pengadilan Negeri Kolaka) telah tepat mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak di Persidangan dan telah menerapkan pertimbangan hukum berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi dipersidangan. Oleh karenanya dalil keberatan **Para Pemanding** tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan pada hukum, karena senyatanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka telah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh **Para Pemanding** namun terhadap bukti-bukti tersebut tidak ada yang mendukung dalil-dalil dalam gugatan **Para Pemanding** sehingga atas dalil dalam memori bandingnya harus dikesampingkan;
17. Bahwa **Para Pemanding** dalam dalil memori bandingnya pada angka 5 mengungkap fakta-fakta persidangan yang intinya tidak Terbantah dari **Terbanding I** dan **Terbanding II**, sebagai berikut :
- **Para Pemanding** adalah pemilik tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 157/Kolaka luas tanah 1.151m<sup>2</sup> Gambar



Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama KARTINI, terletak di Desa Lamekongga, Kabupaten Kolaka Kecamatan Wundulako Propinsi Sulawesi Tenggara.

- **Para Pemanding** mengakui bahwa antara **Pemanding II** dan **Terbanding II** telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 0000341/PK/02438/2200/0113 tanggal 30 Januari 2013 yang dilegalisasi oleh SANTI BUNGA SH.,MKn., Notaris Kabupaten Kolaka.
- **Para Pemanding** telah melakukan pembayaran angsuran kredit sesuai bukti P1 sehingga **Pemanding II** telah melaksanakan kewajibannya.

18. Bahwa perlu **Terbanding II/Tergugat II** tegaskan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 157/Kolaka luas tanah 1.151m<sup>2</sup> Gambar Situasi No.1850/1991 tanggal 15 Mei 1991 tercatat atas nama KARTINI, terletak di Desa Lamekongga, Kabupaten Kolaka Kecamatan Wundulako Propinsi Sulawesi Tenggara milik **Pemanding I** yang telah memberikan persetujuan dan merupakan obyek jaminan atas fasilitas kredit yang diterima **Pemanding II** dari **Terbanding II/Tergugat II** kemudian untuk melunaskan kreditnya obyek jaminan dibebani hak tanggungan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat No. 782/2013 tanggal 23 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.130/APHT/ II/2013 tanggal 28 Februari 2013 dibuat oleh SANTI BUNGA SH.,MKn., Notaris PPAT Kolaka.

19. Bahwa terkait dengan pembayaran angsuran kredit adalah sudah merupakan kewajiban hukum dari **Pemanding II** selaku Debitur sebagaimana diatur dalam Perjanjian kredit dan dibayarkan angsuran secara penuh, tepat waktu dan berkelanjutan dan apabila tidak dilaksanakan sesuai yang diperjanjikan maka secara hukum debitur dianggap Wanprestasi dalam memenuhi kewajiban hutangnya kepada **Terbanding II/Tergugat II** namun faktanya **Pemanding II** tidak lagi melakukan pembayaran kewajiban hutangnya sesuai jumlah angsuran yang ditentukan besarnya dalam perjanjian kredit dan batas waktu setiap bulan yang harus dibayar **Pemanding II** kepada **Terbanding II/Tergugat II** sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit berikut perubahannya sehingga secara hukum dapat digunakan sebagai bukti yang sah sesuai



ketentuan Pasal 18,1923,1925 KUH Perdata Pasal 14 dan 174 HIR sehingga terhadapnya mempunyai kekuatan yang mengikat. Sehingga atas dalil-dalil yang intinya menyatakan **ParaPembanding** telah melakukan pembayaran angsuran dan melaksanakan kewajibannya patuh ditolak dan dikesampingkan.

20. Bahwa **Terbanding II/Tergugat II** menolak dengan tegas dalil **Para Pembanding** angka 6 dalam memori bandingnya yang intinya menyatakan **Pembanding I** selaku pemegang Sertifikat Hak Milik No. 157/Kolaka tidak dibertanggung jawabkan karena tidak terikat dengan Perjanjian Kredit berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya. Dalil Para Pembanding yang menyatakan tidak bertanggung jawab terkait perjanjian kredit dan akta pengikatan jaminan secara hukum keliru karena Pembanding I adalah pihak yang telah melakukan pengikatan terhadap jaminan sehingga akat berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen terkait lainnya adalah merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit sehingga dalil **Pembanding I** yang menyatakan bahwa **Pembanding I** tidak bertanggung jawab dengan perjanjian kredit dan dokumen jaminan lainnya patut ditolak karena akta berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen terkait lainnya dibuat berdasarkan akta Notaris yaitu pejabat yang berwenang dan dibuat berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata terkait syarat sahnya suatu perjanjian dan akta tersebut mengikat berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata yaitu berlaku hukum bagi Para Pihak yang membuatnya karena senyatanya **Pembanding I** kedudukan hukumnya adalah selaku Penjamin/Penanggung atas hutang dari **Terbanding II/Tergugat II** berdasarkan Perjanjian Kredit berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya oleh karenanya hal ini sesuai dengan rujukan Pasal 1820 KUHPerdata yang memberikan rumusan sebagai berikut :

“Penanggungan adalah suatu perjanjian antara dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya”. Oleh karenanya berkaitan dengan perbuatan hukum dari **Pembanding I** dalam Perjanjian Kredit berikut Surat Kuasa Membebaskan Hak



Tanggungjawab/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya dengan **Terbanding II/Tergugat II**, maka secara hukum **Pembanding I** telah mengikat dirinya untuk menjamin melakukan pelunasan atas fasilitas kredit dari **Pembanding II**. (*Vide Bukti T.II-4*);

21. Bahwa **Terbanding II/Tergugat II** setuju dan sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka baik dalam pertimbangan hukum maupun amar putusan karena senyatanya **Para Pembanding** atas bukti-bukti yang diajukan dalam pemeriksaan perkara tidak dapat mendukung dalil-dalil dalam gugatannya sehingga tidak ada yang dikesampingkan dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dan juga telah terpenuhi rasa keadilan dalam masyarakat sehingga sudah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya. Oleh karenanya dalil-dalil dalam memori banding **Para Pembanding** angka 7 dan angka 8 patut ditolak dan dikesampingkan;
22. Bahwa **Terbanding II/Tergugat II** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan **Para Pembanding** sebagaimana dalam Memori Bandingnya angka 10 sampai dengan angka 14, karena seluruh dalil-dalil **Para Pembanding** hanyalah merupakan pengulangan dalil-dalil pada gugatan, replik, pembuktian yang mana telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Pengadilan Negeri Kolaka dan merupakan pembenaran sepihak serta pengingkaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
23. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan/atau kepentingan-kepentingan **Terbanding II/Tergugat II** selaku pihak kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*", terlebih atas dalil tanggapan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*", maka **Terbanding II/Tergugat II** mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menolak permohonan banding dari **Para Pembanding dan menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Negeri Kolaka No. 39/Pdt.G/2020/PN.Kla tertanggal 27 April 2021.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, mohon kiranya agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan Banding dari **Para Pembanding** atau setidaknya menyatakan permohonan banding Pembanding tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka dalam perkara perdata No. 39/Pdt.G/2021/PN.Kka. tertanggal 27 April 2021 yang dimohonkan banding oleh **Para Pembanding**;
3. Menghukum **Para Pembanding** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III dalam Kontra memori banding pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding III/Tergugat III telah menerima relaas pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor: 39/Pdt.G/2020/PN.Kka dari Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 08 Juni 2021. Oleh karena itu, Kontra Memori Banding yang diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang dan untuk itu mohon agar dapat diterima (vide Pasal 47 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004);
2. Bahwa Terbanding III/Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat dalam Memori bandingnya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Terbanding III/Tergugat III sangat sependapat terhadap seluruh diktum Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka tanggal 27 April 2021 yang telah tepat dan benar Menolak gugatan dari Para Penggugat tersebut. Sehingga demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan, Terbanding III/Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kolaka tersebut;
4. Bahwa semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam Memori banding bukanlah merupakan alasan-alasan yang dapat dipertimbangkan

Halaman 52 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI

#### Disclaimer

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



di tingkat banding, karena merupakan penilaian bukti/fakta yang telah dipertimbangkan dengan benar di tingkat Pengadilan Negeri;

5. Bahwa Dalam Halaman 16 (enam belas) Angka 4 dan Angka 6 Memori Banding Para Pembanding yang pada Intinya menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat III/Sekarang Termohon Banding III dalam menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari Tergugat II/sekarang Termohon Banding II merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa sudah jelas dan terang Pada Putusan Pengadilan Negeri Kolaka dimaksud, Bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Terbanding III / Tergugat III melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang sehingga Terbanding III / Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, Terbanding III / Tergugat III melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Terbanding II/Tergugat II sesuai Dokumen-dokumen yang diwajibkan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan juga adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan tentang Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

6. Bahwa oleh karena itu, Terbanding III/Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara untuk mempertahankan seluruh diktum/putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor : 39/Pdt.G/2020/PN KKa tanggal 27 April 2021, serta menolak keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat dalam Memori bandingnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding III/Tergugat III memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III/Tergugat III dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan permohonan Banding a quo tidak dapat diterima (**niet onvankelijk verklaard**);
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor : 39/Pdt.G/2020/PN KKa tanggal 27 April 2021.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka tanggal 27 April 2021, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra memori banding Terbanding III semula Tergugat III, Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalil Para Pembanding semula Para Penggugat adalah para Pembanding semula para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan maksud untuk menguntungkan Terbanding I semula Tergugat I yang melakukan pelelangan tanpa prosedur dimana Termohon Banding II semula Tergugat II tidak pernah member kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya.

Bahwa Putusan Pengadilan tingkat pertama dalam perkara a quo telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat yang dalam pertimbangannya berkesimpulan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya.

Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat tersebut diatas majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak dapat menguatkan dalil-dalil gugatannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 283 RBg.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka tanggal 27 April 2021 beralasan untuk dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding sejumlah Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberap kali diubah dan perubahan terakhir

Halaman 54 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kolaka tanggal 27 April 2021 Nomor 39/Pdt.G/2020/PN Kka yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00.-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021 yang terdiri dari BONAR HARIANJA, SH.,MH sebagai Hakim Ketua, BERTON SIHOTANG, S.H.,M.H. dan USMAN, S.H.M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 29 Juni 2021, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Drs. Abd. Maujud Mansyoer, SH, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

1. BERTON SIHOTANG, S.H., M.H.

BONAR HARIANJA, SH.,MH

TTD

2. USMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Drs. Abd. Maujud Mansyoer, SH,

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan Rp 10.000,00

Halaman 55 dari 55 halaman Putusan Nomor 55/PDT/2021/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
Administrasi/Pemberkasan	Rp <u>130.000,00</u>
Jumlah	Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu

nggi Sulaw