



## P U T U S A N

NOMOR : 56/PDT.G/2010/PN.MKL.

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

”

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

**ERWIN WIJAYA**, Pekerjaan Wirawasta. bertempat tinggal di Mappanyukki No. 109 Rantepao, Kabupaten Tana Toraja Utara, selanjutnya disebut sebagai :-----

-----**PELAWAN**-----

### **M e l a w a n**

1. **PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk** di Jakarta Cq. Kanwil **PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk** di Makassar cq **PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)** Kantor Cabang Makale. Beralamat di Jln. Jenderal A.Yani No. 96 Rantepao Kabupaten Toraja Utara yang selanjutnya disebut sebagai -----

**TERLAWAN I** -----

2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG ( KPKNL)Palopo** Jalan Kelapa No.72 Palopo, selanjutnya disebut sebagai :



-----**TERLAWAN II**

----- Pengadilan Negeri tersebut;

-----Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Makale Nomor : 56/PDT.G/2010/PN.MKL., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

-----Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale Nomor : 56/PDT.G/2010/PN.MKL., tentang penetapan hari sidang untuk memeriksa perkara perdata gugatan tersebut di atas ;---

-----Setelah membaca gugatan Perlawanan dari Pelawan dan mendengar keterangan Pelawan dan Para Terlawan., beserta saksi-saksi dan bukti-bukti surat yang diajukan dalam perkara ini ;-----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

-----Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya, tertanggal 23 Agustus 2010, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale, pada tanggal 24 Agustus 2010 dengan Reg.Perkara Nomor : Nomor : 56/PDT.G/2010/PN.MKL. pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I ada hubungan Perjanjian Kredit Modal Kerja sebagaimana Perjanjian Kredit Modal Kerja No.04 tanggal 11 Agustus 2006 beserta seluruh perubahannya yang terakhir dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit

Modal Kerja No:R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tertanggal 16

April 2009 dengan jumlah kredit setinggi-tingginya

Rp.800.000.000,-----

2. Bahwa selamat terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I, Akat Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan kepada

Pelawan.-----

-----

3. Bahwa secara tiba-tiba Tergugat I pada tanggal 15 Agustus 2010 memberikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat melalui suratnya bernomor : B.2079 kc- XIII /ADK/O8/2010, tertanggal 10 Agustus 2010. Beserta surat Pengumuman Lelang Pertama PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero), Tbk, Kantor Cabang Makale No. B.2078 - KC-XIII / ADK / O8 /2010, tanggal 09 Agustus 2010. Dimana salah satu objek Lelang (Poin. 1) berupa sebidang tanah SHM No.58/Tallulolo seluas 1.170 M2 adalah milik pelawan ;-----

4. Bahwa Terdakwa I melalui Perantara Terlawan II akan melakukan Pelelangan atas obyek sengketa tersebut diatas pada hari Selasa tanggal 07 September 2010 waktu pukul 10.00 wita bertempat di Kantor BRI Cabang Makale Jl. A. Yani No.96 Rantepao, Toraja Utara.-----

-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Keputusan Mahkamah Agung No. 3210 K / PDT / 1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menggariskan bahwa jaminan hipotek, sungguhpun ada beding van eigenmatige verkoop dilaksanakan lewat Kantor Lelang, tetapi harus terlatih dahulu ada penetapan Ketua Pengadilan Negeri (fiat eksekusi). Keputusan Mahkamah Agung tersebut menyatakan tidak sah pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Bandung, karena dianggap bertentangan dengan Pasal 224 HIR, oleh karena itu akhir-akhir ini Kantor Lelang tidak mau lagi melakukan lelang secara parate eksekusi, sungguhpun peraturan perundang-undangan membolehkannya. Yurisprudensi MA tersebut masih berlaku karena menurut ketentuan pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa peraturan mengenai eksekusi Hipotek tetap berlaku dan menurut penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa Grosse Akta Hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hipotek, dalam hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian Pelelangan yang akan dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum; -----
6. Bahwa sesuai dengan Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R.010 - KC - XIII / ADK / 04 / 2009 tertanggal 16 April 2009, Pasal 9 Penyelesaian sengketa Pelelangan yang akan dilaksanakan tersebut bertentangan dengan Hukum dan merupakan perbuatan melawan Hukum;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I dan Terlawan II bertentangan dengan peraturan mengenai lelang. PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, antara lain:-----

- Pasal (1) Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Pelelangan ini belum mempunyai SKT (surat keterangan Tanah);-----
- Pasal 43 (1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada. pelelangan ini tidak melalui pengumuman yang dipersyaratkan;-----

8. Bahwa penentuan limit tidak memperhatikan perlindungan terhadap Debitur (pelawan). Limit yang ditentukan sangatlah rendah. Harga pasar Objek Lelang keseluruhannya Rp.3.500.000.000,- (Tiga Miliar Lima Ratus Juta Rupiah). Dengan harga pasaran Tanah Rp.2.200.000.000,- harga Bangunan Rp.1.300.000.000,-. Penilaian dan penafsiran sangatlah merugikan pelawan;-----

### DALAM PROVESI

1. Bahwa Pembatalan Sebelum Lelang sesuai PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG Pasal 24 Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum.-----

2. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar terhadap penggugat dan pihak ketiga lainnya (pembeli lelang) maka dengan ini kiranya diputuskan dalam putusan provisi sebagai berikut :-----

- Menerima Permohonan Provisi dari Penggugat;-----

- Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membatalkan lelang yang akan diselenggarakan pada hari Selasa tanggal 07 September 2010 Waktu Pukul : 10.00 Wita Bertempat Dikantor BRI Cabang Makale jl.A.Yani No.96 Rantepao,Toraja Utara;-----

## DALAM POKOK PERKARA DAN PROVISI:

Bahwa berdasarkan uraian diatas kiranya Majelis Hakim Memutuskan dengan amar putusan;-----

## DALAM PROVISI;

- Menerima permohonan provisi dari Pelawan.-----

- Memerintakan Terlawan I dan terlawan II membatalkan lelang yang akan diselenggarakan pada hari selasa tanggal 07 September 2010 Waktu Pukul :10.00 Wita Bertempat di kantor BRI cabang Makale jl.A.Yani No.96 Rantepao,Toraja Utara.-----

## DALAM POKOK PERKARA ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Perlawanan dari  
pelawan;-----Menyatakan

terlawan I dan Terlawan II melakukan Perbuatan Melawan  
Hukum; -----

- Membatalkan Leleng atas Objek Sengketa yang  
diselenggarakan Terdakwa I dan I dan Terdakwa II adalah batal  
demi hukum; -----

## **DALAM PROVISI DAN POKOK PERKARA;**

- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II Membayar biaya perkara  
ini;----

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah  
ditetapkan PELAWAN hadir kuasa hukumnya PITHER PONDA  
BARANY,SH., Advokat pada Kantor Hukum PITHER PONDA  
BARANY, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus  
2010, TERLAWAN I hadir kuasanya hukumnya JONET  
KERTAPATI,SH. YAN PIETER TUPA dan SELAO HERMANTO RAHMAN  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal September  
2010.sedangkan dari Terlawan II hadir Wakilnya LOBO  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September  
2010;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis menerangkan  
kepada kedua belah pihak sesuai Perma Nomor : 01 Tahun 2008.  
tentang Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator  
yaitu DJULITA TANDI MASSORA,SH.untuk membantu para pihak  
menyelesaikan perkara mereka secara damai, namun dalam  
batas waktu yang ditentukan, Mediator telah melaporkan bahwa  
mediasi gagal dan para pihak yang berperkara menyatakan  
untuk tetap melanjutkan perkaranya ;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa oleh karena para pihak berketetapan untuk tetap melanjutkan perkaranya, maka Kuasa Hukum Pelawan membacakan surat gugatan perlawanannya sebagaimana tersebut di atas dan menyatakan tetap pada gugatan Perlawanannya;-----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan tersebut, Para Terlawan memberikan jawabannya/ tanggapannya sebagai berikut :-----

1.	B a h w a	pokok permasalahan dalam perkara a quo <b>adalah keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan</b> yang akan dilakukan oleh Terlawan I melalui perantaraan Terlawan II pada hari Selasa tanggal 07 September 2010 Di Kantor Cabang BRI Makale;
2.	B a h w a	dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut, hak atas tanah <b>SHM No. 58/ Tallulolo atas nama Pelawan</b> (obyek sengketa) <b>bukan satu-satunya hak atas tanah yang akan dilelang pada tanggal 07 September 2010 tersebut</b> , tetapi ada beberapa hak atas tanah lainnya yang juga akan dilelang, masing-masing atas nama <i>Sudarmi, Adolfini Toding Taruk Labi, Mintjeng, Yuli Pabutungan, CV. Rante Bolu, Tiara Hutasoit, Yance Sidang, Simon Sarira dan Ir. Ayub G. Palembang</i> ;
3.	B a h w a	namun demikian gugatan perlawanan pembatalan terhadap rencana pelaksanaan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		lelang Hak Tanggungan a quo <b>hanya diajukan oleh Pelawan</b> saja dan <b>tidak mengikutsertakan</b> pemilik-pemilik hak atas tanah lainnya yang tanahnya juga sama-sama akan dilelang;
4.	B a h w a	dengan tidak diikutsertakannya pemilik-pemilik hak atas tanah lainnya tersebut sebagai pihak dalam gugatan pembatalan pelaksanaan lelang a quo, berakibat gugatan Pelawan kurang pihak ( <b>litis plurium consortium</b> );
	<b>M A K A</b>	sesuai hukum acara yang berlaku gugatan yang mengandung cacat formil kurang pihak yang demikian sudah seharusnya <b>DITOLAK</b> atau setidaknya tidaknya dinyatakan <b>TIDAK DAPAT DITERIMA</b> .

## B. DALAM PROVISI

1.	B a h w a	syarat formil gugatan provisi yang harus dipenuhi sesuai hukum acara yang berlaku adalah <b>gugatan dan permintaan provisi</b> yang diajukan <b>tidak boleh menyangkut materi pokok perkara</b> ;
2.	B a h w a	dalam petitum provisinya Pelawan nyata-nyata meminta Majelis Hakim untuk memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II <b>membatalkan lelang</b> yang akan diselenggarakan hari Selasa tanggal 7 September 2010;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	B a h w a	petitum provisi Pelawan yang demikian sama dengan petitum pada pokok perkara yaitu <b>meminta pembatalan lelang</b> atas obyek sengketa, dengan demikian gugatan provisi Pelawan nyata-nyata <b>sudah menyangkut materi pokok perkara;</b>
4.	M A K A	atas gugatan atau permintaan provisi Pelawan yang sudah menyangkut <b>materi pokok perkara</b> yang demikian jelas mengandung cacat formil, oleh karena itu sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya <b>DITOLAK</b> atau setidaknya tidaknya dinyatakan <b>TIDAK DAPAT DITERIMA</b>

## C. DALAM POKOK PERKARA

1.	B a h w a	apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Terlawan I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2.	B a h w a	hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Provisi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3.	B a h w a	Terlawan I menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;
4.	B a h w a	untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagaimana berikut;
5.	B a h w a	Pelawan telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja dari Terlawan I secara keseluruhan sebesar pokok Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sesuai Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja <b>No. 4 tanggal 12 April 2006</b> , yang dibuat oleh dan di hadapan Pudio Yunanto Widias, SH sebagai Notaris Pengganti Sementara dari Hj. Rahayu Sri Dewi, SH, MKn di Tana Toraja, berikut perubahan-perubahannya yang terakhir dengan Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R. 010- KC- XIII/ADK/04/2009 tanggal 16 April 2009;
6.	B a h w a	untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya, Pelawan telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		menyerahkan jaminan berupa hak atas tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 58/Kel. Tallulolo atas nama Pelawan (obyek sengketa) yang <b>telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat I, peringkat II dan peringkat III</b> sesuai dengan; a. Sertifikat Hak Tanggungan No. 74/2006 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/APHT/Kesu'/IV/2006, b. Sertifikat Hak Tanggungan No. 284/2007 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/APHT/Kesu'/VII/2007,.. c. Sertifikat Hak Tanggungan No. 153/2008 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 167/APHT/Kesu'/VI/2008;
7.	B a h w a	sesuai Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R. 010-KC-XIII/ADK/04/2009 tanggal 16 April 2009, bunga kredit harus <b>dibayar</b> secara efektif <b>tiap bulan</b> oleh Pelawan dan fasilitas kredit tersebut <b>jatuh tempo</b> dan <b>harus dilunasi paling lambat tanggal 12 April 2010</b> ;
8.	B a h w a	sampai dengan jatuh tempo kredit tersebut, ternyata Pelawan <b>tidak memenuhi kewajiban</b> melunasi pinjamannya baik pokok maupun bunga sehingga kreditnya memenuhi kategori kredit <b>macet/ bermasalah</b> . Untuk penyelesaian kredit macet tersebut Terlawan I telah memberikan kesempatan sekaligus peringatan tertulis kepada Pelawan sebanyak 3 (tiga kali) agar Pelawan segera menyelesaikan kewajibannya, masing-masing melalui surat yaitu : a. Surat Peringatan Pertama No. B. 996-XIII/KC/ADK/04/2010 tertanggal 12 April 2010, b. Surat Peringatan Kedua No. B. 1194-XIII/KC/ADK/05/2010 tertanggal 03 Mei 2010, c. Surat Peringatan Terakhir No. B. 1545-XIII/KC/ADK/06/2010 tertanggal 07 Juni 2010,
9.	B a h w a	surat-surat peringatan tersebut ternyata tidak ditanggapi oleh Pelawan, bahkan sampai batas waktu yang diberikan yaitu <b>tanggal 14 Juni 2010</b> , Pelawan tetap tidak menunjukkan itikad baik menyelesaikan seluruh kewajibannya ( <b>cidera janji</b> ).  Oleh karena itu sebagai upaya terakhir untuk mendapatkan pelunasan kembali seluruh hutang Pelawan, atas dasar ketentuan <b>Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a</b> Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), TERLAWAN I dengan perantaraan Terlawan II akan melakukan <b>lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan</b> (obyek sengketa) pada tanggal 7 September 2010;
10.	B a h w a	menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur <b>cidera janji</b> Pemegang Hak Tanggungan pertama <b>mempunyai hak</b> untuk menjual obyek Hak Tanggungan <b>atas kekuasaan sendiri</b> melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
11.	B a h w a	menurut Dr. Herowati Poesoko, SH., MH. dalam bukunya Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta 2007 hal. 248, <b>Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyanggah utama</b> bagi kreditor (bank) dalam rangka memperoleh <b>percepatan perlunasan piutangnya</b> .....,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		<i>maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan <b>dasar hukum</b> berlakunya <b>parate executie</b> manakala debitor <b>wanprestasi</b>;</i>
12.	B a h w a	untuk melakukan Parate Executie, Pemegang Hak Tanggungan (dengan demikian termasuk TERLAWAN I dalam perkara a quo) <b>tidak perlu</b> bukan saja <b>memperoleh persetujuan</b> dari <b>pemberi Hak Tanggungan</b> , tetapi juga <b>tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat</b> (Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan-satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan- Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46);
13.	B a h w a	<p>Pendapat senada mengenai <b>Parate Executie tanpa harus melalui fiat Pengadilan</b> juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya tersebut di atas termasuk pendapatnya sendiri dalam buku yang sama halaman 248, yang menyatakan bahwa “kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, <b>tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri</b>”.</p> <p>Selanjutnya dibagian lain bukunya tersebut (halaman 169) pada intinya dikatakan bahwa “<b>prosedur fiat eksekusi</b> untuk melakukan lelang obyek hak jaminan yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan penjualan lelang secara umum <b>berlaku terhadap eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai title eksekutorial</b>”;</p>
14.	B a h w a	<p>terkait dengan pelaksanaan Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : <b>SE-21/PN/1998</b> tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor : <b>SE-23/PN/2000</b>.</p> <p>Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :</p> <p>“....Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu <b>tidak perlu ragu-ragu</b> lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”.</p> <p>Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :</p> <p>“Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada <b>Lelang Sukarela</b>.....”</p> <p>Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :</p> <p>Angka 2 :</p> <p>“Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian”</p> <p>Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 bahwa :</p> <p>“Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana</p>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		<i>dimaksud dalam Pasal 6 UUHT <b>tidak diperlukan persetujuan debitor</b> untuk pelaksanaan lelangnya”;</i>
15.	B a h w a	dasar hukum pelaksanaan Parate Executie di atas diperkuat lagi dengan dengan terbitnya <b>Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010</b> tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010, yang Pasal 12 -nya menyatakan : “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II <b>tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;</b>
16.	B a h w a	oleh karena itu dalil PELAWAN dalam gugatan perlawanannya angka 5 yang intinya menyatakan Pelelangan yang akan dilakukan Terlawan I melalui Terlawan II adalah perbuatan melawan hukum karena belum mendapat <b>fiat eksekusi</b> dari ketua Pengadilan Negeri dengan berdasarkan pada Keputusan MARI No. 3210 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 jelas <b>dalil yang tidak berdasar hukum dan menyesatkan.</b>  Dalil Pelawan tersebut menunjukkan kalau Pelawan <b>tidak memahami Undang-undang Hak Tanggungan dan lembaga Parate Eksekusi</b> dalam penyelesaian kredit bermasalah serta tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai eksekusi Hak Tanggungan, sehingga masih menganut paham yang salah mengenai Parate Eksekusi;
17.	B a h w a	Lelang Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan Terlawan I dengan bantuan Terlawan II merupakan melaksanakan <b>hak Terlawan I</b> untuk menjual atas kekuasaan sendiri ( <b>Parate Eksekusi</b> ) yang diberikan oleh <b>Undang-undang</b> (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT), <b>bukan karena ada sengketa perjanjian.</b>  Pelaksanaan hak yang diberikan undang-undang tersebut dipertegas lagi dalam <b>Pasal 1 angka 4</b> Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa: <i>Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam perundang-undangan;</i>  Adapun pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I dengan perantara Terlawan II adalah sesuai <b>Pasal 2</b> Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa: <i>Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah;</i>
18.	B a h w a	Dengan demikian dalil Pelawan angka 6 yang menyatakan Pelelangan yang akan dilaksanakan Terlawan I melalui Terlawan II bertentangan dengan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum karena menurut Addendum Perjanjian Kredit No. R. 10-KC-XIII/ADK/04/2009 tertanggal 16 April 2009 penyelesaian sengketa adalah di Pengadilan Negeri Makale adalah <b>dalil yang tidak benar dan berdasar hukum sama sekali;</b>
19.	B a h w a	dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ini <b>telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT)</b> atas obyek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja dengan <b>nomor 11/300/73.18/</b>





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		<b>VI/2010 tertanggal 24 Juni 2010</b> dan sebelum lelang dilaksanakan <b>telah dilakukan Pengumuman lelang</b> oleh Terlawan I sebanyak 2 (dua kali) pengumuman yaitu : <ul style="list-style-type: none"><li>• Pengumuman lelang pertama nomor B. 2078-KC-XIII/ADK/08/2010 tertanggal 10 Agustus 2010 dan</li><li>• Pengumuman lelang kedua nomor B. 2194-KC-XIII/ADK/08/2010 tertanggal 24 Agustus 2010 melalui surat khabar Palopo Pos.</li></ul>
20.	B a h w a	Oleh karena itu dalil Pelawan angka 7 yang menyatakan pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I dan Terlawan II bertentangan dengan Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 karena tidak dilengkapi SKT dan tidak melalui pengumuman yang dipersyaratkan adalah <b>dalil yang sangat mengada-ada</b> dan <b>asal-asalan</b> yang semata-mata didasari itikad tidak baik <b>untuk menunda-nunda atau menghalangi proses lelang</b> ;
21.	B a h w a	Sesuai Pasal 35 jo. Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Penetapan Limit Lelang dalam hal lelang eksekusi Hak Tanggungan, menjadi <b>tanggung jawab Penjual</b> berdasarkan penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir dari Perusahaan Penjual ;
22.	B a h w a	Penilaian dan penaksiran harga limit lelang obyek hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan Terlawan I sebagai pihak Penjual dengan sesuai ketentuan internal yang berlaku dengan tetap mempertimbangkan antara lain Nilai NJOP, Nilai Pasar Wajar, Nilai Likuidasi, peruntukan, perkembangan wilayah dan daya beli masyarakat, dengan demikian penilaian dan penaksiran nilai limit obyek lelang sudah sesuai ketentuan yang berlaku.
23.	B a h w a	Atas dasar hal tersebut jelas dalil Pelawan angka 8 yang menyatakan penilaian dan penafsiran nilai limit oleh Terlawan I sangat rendah dan merugikan Pelawan adalah <b>dalil yang tidak benar dan tidak berdasar</b> ;
24.	B a h w a	dalam <b>Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010</b> tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah ditentukan bahwa lelang yang akan dilaksanakan <i>hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga Peradilan umum</i> .  Selanjutnya pada <b>Pasal 27</b> disebutkan bahwa <i>pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat lelang dalam hal</i> antara lain : <ul style="list-style-type: none"><li>• SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada (<i>vide huruf a</i>)</li><li>• terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari <b>pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi</b> (<i>vide huruf c</i>), dan</li><li>• pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan (<i>vide huruf f</i>);</li></ul>
25.	B a h w a	Oleh karena gugatan perlawanan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT a quo diajukan oleh <b>Pelawan</b> yang notabene adalah <b>debitor</b> yang sekaligus <b>tereksekusi</b> , dan atas obyek sengketa yang akan dilelang sudah diterbitkan <b>SKT</b> serta sudah dilakukan <b>pengumuman lelang</b> , maka jelas gugatan perlawanan yang diajukan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Pelawan <b>tidak memenuhi</b> ketentuan Pasal 24 maupun Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
26.	B a h w a	Berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum serta pendapat para ahli tersebut diatas, nyata-nyata gugatan PELAWAN sama sekali tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta didasari itikad tidak baik untuk menunda-nunda pelaksanaan lelang;
	<b>M A K A</b>	<p>Terlawan I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale untuk memutus perkara ini dengan putusan :</p> <p>A. DALAM EKSEPSI; <b>MENERIMA EKSEPSI TERLAWAN I SELURUHNYA</b></p> <p>B. DALAM PROVISI <b><u>MENOLAK GUGATAN PROVISI PELAWAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PROVISI PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA</u></b></p> <p>C. DALAM POKOK PERKARA <b><u>MENOLAK GUGATAN POKOK PERKARA PELAWAN SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA</u></b></p> <p>D. DALAM PROVISI DAN POKOK PERKARA <b><u>MENOLAK GUGATAN PELAWAN SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;</u></b></p>

## II. DALAM REKONPENSII

1.

	B a h w a	hal-hal yang telah dikemukakan dalam Jawaban gugatan Konpensi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam gugatan Rekonsensi ini;
2.	B a h w a	hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Provisi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3.	B a h w a	Penggugat dalam Rekonsensi/Terlawan I dalam Konpensi mengajukan gugatan rekonsensi kepada Tergugat dalam Rekonsensi /Pelawan dalam Konpensi sebagai berikut;
4.	B a h w a	untuk memperoleh pelunasan kembali seluruh hutang Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam Konpensi, Penggugat dalam rekonsensi/Terlawan I dalam konpensi dengan bantuan Terlawan II dalam konpensi telah melakukan <b>lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan</b> (obyek sengketa) pada tanggal <b>7 Setember 2010</b> berdasarkan ketentuan <b>Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a</b> Undang-undang No. 4 tahun 1996 (UUHT)
5.	B a h w a	<p>Lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilengkapi <b>Surat Keterangan Pendaftaran Tanah</b> yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja No. <b>11/300/73.18/VI/2010</b> dan telah dilakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengumuman lelang <b>pertama</b> nomor B. 2078-KC-XIII/ADK/08/2010 tertanggal 10 Agustus 2010, dan Pengumuman lelang <b>kedua</b> nomor B. 2194-KC-XIII/ADK/08/2010 tertanggal 24 Agustus 2010</li> </ul>





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	B a h w a	Penetapan nilai limit obyek Hak tanggungan yang akan dilelang (obyek sengketa) juga telah ditetapkan oleh Penggugat dalam rekonsensi/Terlawan I dalam konpensi sesuai metode yang berlaku dengan memperhatikan Nilai NJOP, Nilai Pasar Wajar, Nilai Likuidasi, peruntukan, perkembangan wilayah dan daya beli masyarakat;												
7.	B a h w a	Sebelum lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan, Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam Konpensi telah mengajukan gugatan perlawanan pembatalan lelang yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 07 September 2010 dengan dalil <b>belum ada SKT dan tidak melalui pengumuman yang dipersyaratkan</b> sehingga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 24 jo Pasal 27 PMK No. 93/PMK.06/2010;												
8.	B a h w a	<p>adanya gugatan dari Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam Konpensi tersebut tidak ada calon pembeli yang berani menjadi peserta lelang, sehingga Penggugat dalam Rekonsensi/ Terlawan I dalam konpensi menderita <b>kerugian materiil</b> sebesar kredit macet Tergugat dalam Rekonsensi/ Pelawan dalam Konpensi, yang gagal mendapat pelunasan dari hasil lelang yang diharapkan, yaitu per-Oktober 2010 sebesar <b>Rp. 917.242.038,-</b> dengan rincian:</p> <table><tr><td>Tunggakan pokok</td><td>Rp. 800.000.000,-</td></tr><tr><td>Bunga Berjalan</td><td>Rp. 80.829.843,-</td></tr><tr><td>Tunggakan Penalty Bunga</td><td>Rp. 33.535.233,-</td></tr><tr><td>Penalty berjalan</td><td>Rp. 2.876.962,-</td></tr></table> <p>Penggugat dalam Rekonsensi/Terlawan I dalam konpensi juga mengalami <b>kerugian materiil</b> atas biaya lelang yang telah dikeluarkan sebesar <b>Rp. 20.100.000</b> dengan rincian :</p> <table><tr><td>Biaya Pengumuman lelang</td><td>Rp. 20.000.000,-</td></tr><tr><td>Biaya pembuatan SKT</td><td>Rp. 100.000,-</td></tr></table>	Tunggakan pokok	Rp. 800.000.000,-	Bunga Berjalan	Rp. 80.829.843,-	Tunggakan Penalty Bunga	Rp. 33.535.233,-	Penalty berjalan	Rp. 2.876.962,-	Biaya Pengumuman lelang	Rp. 20.000.000,-	Biaya pembuatan SKT	Rp. 100.000,-
Tunggakan pokok	Rp. 800.000.000,-													
Bunga Berjalan	Rp. 80.829.843,-													
Tunggakan Penalty Bunga	Rp. 33.535.233,-													
Penalty berjalan	Rp. 2.876.962,-													
Biaya Pengumuman lelang	Rp. 20.000.000,-													
Biaya pembuatan SKT	Rp. 100.000,-													
9.	B a h w a	<p>adanya gugatan perlawanan yang diajukan Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam Konpensi secara langsung maupun tidak langsung juga telah mempengaruhi <b>reputasi</b> Penggugat dalam Rekonsensi/Terlawan I dalam Konpensi karena masyarakat menjadi ragu-ragu untuk mengikuti lelang eksekusi Hak Tanggungan bila tidak ada jaminan dari Penggugat dalam Rekonsensi/Terlawan I dalam Konpensi terhadap pelaksanaan lelang.</p> <p>Oleh karena itu amat layak dan beralasan jika Penggugat menuntut <b>kerugian immateriil</b> sebesar <b>Rp 2.000.000.000,-</b> (dua milyar rupiah);</p>												
10.	B a h w a	untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan ini oleh Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam Konpensi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/ Pelawan dalam Konpensi untuk membayar uang paksa ( <b>dwangsom</b> ) sebesar <b>Rp. 500.000,-</b> (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;												
11.	B a h w a	oleh karena gugatan rekonsensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka putusan gugatan rekonsensi ini mohon agar dapat dijalankan lebih dahulu walaupun adanya bantahan, banding atau kasasi;												
	M A K A	<b>berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, kami mohon dengan segala hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:</b>												
		<b>I. DALAM KONPENSI</b>												



		<p><b>A. DALAM EKSEPSI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Menerima eksepsi dari Tergugat seluruhnya;</li></ul> <p><b>B. DALAM POKOK PERKARA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;</li><li>Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;</li></ul> <p><b>II. DALAM REKONPENSII :</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/ Terlawan I dalam Kompensi untuk seluruhnya,</li><li>Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi/ Pelawan dalam kompensi telah cidera janji dalam memenuhi kewajiban melunasi pinjamannya kepada Penggugat dalam Rekonsensi/ Terlawan I dalam kompensi sesuai perjanjian kredit,</li><li>Menyatakan sah menurut hukum lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Penggugat dalam Rekonsensi/ Terlawan I dalam Kompensi dengan perantaraan Terlawan II dalam kompensi pada tanggal 7 Setember 2010 di Kantor Cabang BRI Makale;</li></ol>
--	--	---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		<p>4. Menyatakan lelang Eksekusi tahap kedua dan seterusnya terhadap obyek sengketa atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) sah menurut hukum dan dapat dilanjutkan;</p> <p>5. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk membayar kerugian meteriil dengan melunasi pinjamannya kepada Kantor Cabang BRI Makale secara tunai dan seketika yang sampai dengan posisi Oktober 2010 besarnya adalah <b>Rp. 917.242.038,-</b> terdiri dari:</p> <p>Tunggakan pokok Rp. 800.000.000,- Bunga Berjalan Rp. 80.829.843,- Tunggakan Penalty Bunga Rp. 33.535.233,- Penalty berjalan Rp. 2.876.962,-</p> <p>6. menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensi untuk membayar kerugian meteriil atas biaya lelang yang telah dikeluarkan Penggugat dalam Rekonsensi/ Terlawan I dalam konpensi secara tunai dan seketika sebesar Rp. 20.100.000,-</p> <p>7. Menghukum Tergugat dalam</p>
--	--	--



		<p>Rekonpensi/ Pelawan dalam Kompensi untuk mengganti kerugian immateriil kepada Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam Kompensi secara tunai dan seketika sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);</p> <p>8. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/ Pelawan dalam Kompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan pelaksanaan putusan ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;</p> <p>10. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi untuk membayar semua biaya perkara;</p>
	<b>ATAU</b>	Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini (ex aequo et bono).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## JAWABAN TERLAWAN II.

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa dengan tegas Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan dalam guatan Perlawanannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio :

- 2.1. Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa gugatan Perlawan Pelawan khususnya yang ditunjukkan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena penyebutan Terlawan II didalam surat gugatan Pelawan kurang tepat atau keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah RI, Menteri Keuangan RI, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah XV DJKN Makassar yang merupakan instansi atasan dari Terlawan II;--

- 2.2. Bahwa KPKNL Palopo bukan badan hukum yang berdiri sendiri, tetapi badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dan salah satu Instansi atasan dari Terlawan II adalah Pemerintah adalah Pemerintah RI c.q Kementrian Keuangan RI c.q. Dirjen Kekayaan Negera c.q. Kanwil XV DJKN Makassar. Oleh karena itu Terlawan II tidak mempunyai kapasitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;-----

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.3. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Terlawan II diatas, terbukti bahwa gugatan perlawanan yang langsung ditunjukkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian sangat jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard). Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;-----

## 3. Eksepsi Terlawan II Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak

3.1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perlawanan pelawan pada pokoknya adalah terkait dengan penyelesaian kewajiban pelawan terhadap perjanjian kredit yang dilakukan antara Pelawan dengan PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Makale sebagai Terlawan I. Adapun keikutsertaan Terlawan II dalam gugatan Perlawanan a quo karena adanya Permohonan Terlawan I untuk melaksanakan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu kedudukan Terlawan II dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi Permintaan lelang Terlawan I in casu PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Makale;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Pelawan dalam pokok permasalahan a quo adalah tindakan Terlawan I yang terkait dengan permasalahan Perjanjian Kredit modal kerja Nomor 4 tanggal 11 Agustus 2006 yang tidak diberikan kepada Pelawan, beserta seluruh perubahan-perubahannya dan nilai limit objek lelang perkara a quo yang nota bene ditetapkan oleh Terlawan II maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Pelawan mengikut sertakan Terlawan II dalam gugatan perlawanannya. Oleh karena itu gugatan perlawanan Pelawan yang ditunjukkan kepada Terlawan II adalah sangat tidak jelas dan keliru, dengan demikian sudah sepatutnya agar terlawan II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan surat pernyataan Terlawan I Nomor : B- 1935 KC - XIII / ADK/ 07 / 2010 tanggal 05 Juli 2010 yang menyatakan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Makale sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama), akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan pada pasal undang-undang hak tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang jelas-jelas dan secara tegas telah membebaskan segala bentuk tuntutan hukum, termasuk gugatan perlawanan a quo yang ditujukan kepada Terlawan II;-----

### **DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;-----

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanannya adalah rencana lelang atas objek hak tanggungan berupa sebidang tanah seluas 1.170 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang tertanam dan berada diatasnya (cafe / Karaoke Melati) terletak di RK Angin-angin Kel. Tallulolo, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara, sesuai SHM No. 58 / Tallulolo An. Erwin Wijaya, yang akan dilakukan oleh Terlawan II yang menurut Pelawan adalah perbuatan melawan huukum karena tidak sesuai dengan Keputusan MA No. 3210 K / PDT / 1984 tanggal 30 Januari

1986;-----

-----

3. Bahwa dengan tegas Terlawan II menyatakan bahwa dalil / alasan tersebut tidak benar dan tidak beralasan sama sekali. Terlawan II dalam menerima surat permohonan lelang dari Terlawan I dan menetapkan tanggal pelaksanaan lelang barang jaminan a quo telah sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

-----

4. Bahwa rencana lelang atas objek sengketa perkara a quo berdasarkan atas permintaan dari PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Makale in casu Terlawan I kepada Terlawan II sebagaimana dimaksud dalam suratnya Nomor : B.1926 KC-XIII/ADK/07/2010 tanggal 05 Juli 2010 perihal penyerahan

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dilelang agunan an.ERWIN WIJAYA. Adapun pokok dari surat tersebut adalah Terlawan I mohon bantuan KPKNL Palopo untuk melakukan lelang eksekusi atas nama agunan ERWIN WIJAYA berdasarkan Hak Tanggungan Nomor : 74 / 2006 Tanggal 13 Juni 2006 terhadap :-----

- Sebidang tanah seluas 1.170 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya (cafe / Karaoke Melati ) terletak di RK Angin-angin Kel. Tallulolo, Kecamatan Kesu' Erwin Wijaya.

5. Bahwa berdasarkan penjelasan pasal 14 undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa " Irah-Irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa " ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutor pada sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Paraturan Hukum Acara Perdata;-----

6. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Pelawan pada poin 6 gugatan perlawanannya adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada karena secara tegas diuraikan dalam pasal 13 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 4 tanggal 12 April 2006, pasal 13 addendum perjanjian perpanjangan Kredit Modal Kerja No. 30 tanggal 27 April 2007 addendum perjanjian suplesi tanpa perubahan jangka waktu kredit modal kerja No.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 tanggal 09 Juni 2008 dijelaskan bahwa " mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal kediaman hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Makale dan atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara ( BUPLN ) di Makassar (dahulu), sekarang Kanwil XV Direktort Jenderal Kekayaan Negara in casu KPKNL Palopo, dengan demikian lelang yang rencananya akan dilaksanakan oleh terlawan II tanggal 7 September 2010 namun oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makale tiba-tiba melakukan sita jaminan sesuai Berita Acara Penyitaan Jaminan No.02 / B.A.CB / 2010 / PN. Mkl. Tanggal 06 September 2010 tanpa didasari putusan dari Pengadilan Negeri Makale;-----

7. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil/alasan dalam posita gugatannya pada angka 7 halaman 4 yang menyatakan bahwa pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I dan Terlawan II bertentangan dengan peraturan mengenai lelang antara lain : -----

- Rencana pelelangan objek sengketa belum mempunyai SKT dari Kantor Pertanahan;-----
- Pengumuman Lelang tidak melalui surat kabar harian;-----

8. Bahwa dalil tersebut adalah dalil/alasan yang tidak benar dan sangat mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum sama sekali karena rencana lelang obyek sengketa tersebut telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja Nomor : 11 / 300 / 731 / III / 2010 tanggal 09 Agustus 2010 melalui Pengumuman Tempel Nomor : B-2194. KC-XIII/ADK/08/2010 tanggal 24 Agustus 2010 halaman 2 sebagai pengumuman II. Hal tersebut telah sesuai dengan PMK Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 22 ayat 1 dan Pasal 44 ayat 1 a, b, dan c;-----

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas tidak ada s ada satupun tindakan Terlawan II yang merupakan suatu tindakan melawan hukum maka, sudah seharusnya dalil / alasan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;-----

10. Bahwa sebagai warga Negera / Warga masyarakat yang baik, pembantah seharusnya sadar diri bahwa fasilitas kredit dari Terlawan I yang sudah lama dinikmati adalah hutang yang wajib dibayar / dipertanggung jawabkan, bukannya beralih, beralasan dan segala macam kelicikan lainnya yang semata-mata bertujuan untuk menghambat proses lelang objek Hak Tanggungan dan menunda pembayaran kredit kepada Terlawan I. Terlawan II menilai bahwa Pelawan tidak mampu dan tidak mau bertanggung jawab atas fasilitas kredit yang telah lama dinikmatinya. Dengan melihat kasus diatas, maka apabila tidak diambil tindakan tegas seperti putusan yang seadil-adilnya, hanya menjadi contoh yang buruk bagi Perbankan;-----

11. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makale berkenan

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus dengan diktum sebagai  
berikut;-----

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Terlawan

II;-----

- Menyatakan Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya  
atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak  
dapat diterima ( niet ontvankelijk  
verklaard );-----

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;--
- Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard );-----
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;-----

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon  
putusan seadil-adilnya ( Ex. Aequo Et  
Bono );-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab  
menjawab antara para pihak  
yaitu :-----

-----Pelawan menyampaikan Replik tertanggal 22 Pebruari  
2010.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Para Terlawan menyampaikan Duplik tertanggal 10 Maret 2010.-----

----- Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Pelawan telah mengajukan surat bukti sebagai berikut :-----

1. Pengumuman Lelang Nomor B.2078-KC-XIII/ADK/08/2010. tertanggal 09 Agustus 2010 oleh Terlawan I. yang diberi tanda bukti **P-**

**1**;-----

---

2. Surat dari Kuasa `Hukum Pelawanb No.01/EW/2010 tertanggal 18 Agustus 2010 yang dituyjukan kepada Terlawan I perihal Somasi diberi tanda bukti **P-2** ;-----

3. Surat Terlawan II No.S-412/WKN.15/KNL.04/2010 tertanggal 26 Agustus 2010 perihal Somasi yang ditujukan kepada Pelawan diberi tanda bukti **P-3**;-----

4. Pengumuman Lelang Pertama Nomor B.2078-KC-XIII/ADK/08/2010. tertanggal 09 Agustus 2010 oleh Terlawan I diberi tanda bukti **P-4**;-----

Pemberitahuan Lelang Nomor B.2079-KC-XIII/ADK/08/2010. tertanggal 10 Agustus 2010 oleh Terlawan I diberi tanda bukti **P- 5**;-

5. Data yang di print tentang Pembukuan utang Pelawan yang diberi tranda bukti **P-6**;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pengumuman Lelang Kedua Nomor B.2078-KC-XIII/  
ADK/08/2010. tertanggal 24 Agustus 2010 oleh Terlawan I  
diberi tanda bukti

**P-7;**-----

Keseluruhan Surat Bukti tersebut berupa fotocopy yang  
telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan  
dengan aslinya;-----

----- Menimbang, bahwa disamping surat bukti tersebut diatas,  
Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai  
berikut :-----

## 1. Saksi : **RUBEN TODING** ;

Bahwa sebelum memberikan keterangannya, saksi terlebih  
dahulu mengucapkan janji sesuai dengan Agamanya dan  
memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai  
berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan karena Pelawan  
adalah istri dari  
saksi ;-----

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah kredit macet  
Pelawan  
tetapi saksi tidak tahu mengapa sehingga ada kredit  
macet  
tersebut ;-----

- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah kredit yang  
diterima





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelawan;-----

-----

- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Erwin mengapa kreditnya di BRI bermasalah karena hal tersebut adalah masalah

pribadinya;-----

-----

- Bahwa saksi juga tidak pernah melihat surat-surat Erwin ;-----
- Bahwa benar saksi bekerja di Cafe milik Erwin yang sebelumnya saksi bekerja di BRI Palopo ;-----
- Bahwa Erwin pernah mengatakan kepada saksi bahwa Rekening Gironya tidak pernah diberikan kepada Erwin,pada saat itu saksi berada di Tokonya Erwin ;-----
- Bahwa usaha Erwin adalah bahan bangunan dan Cafe ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jaminan kredit ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu jenis kredit yang diambil oleh Erwin ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu adanya adendum perjanjian ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu Surat Tanah ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu pengumuman Lelang ;-----

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar salinan rekening giro wajib diberikan kepada nasabah ;-----  
-----
- Bahwa kalau adendum diberikan rekening koran ;-----
- Bahwa rekening dikatakan macet apabila tunggakan hitam setelah jatuh tempo 3 bulan, tunggakan merah 3 bulan dari tunggakan hitam, kemudian masuk daftar hitam masuk jalur hukum ;-----  
-----
- Bahwa daftar hitam keluar dengan jangka waktu setahun lalu diproses ke jalur hukum ;-----

Keterangan saksi dibenarkan oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;-----

## 2. Saksi : **MAXI SIBY** ;

Bahwa sebelum memberikan keterangannya, saksi terlebih dahulu mengucapkan Sumpah sesuai dengan Agamanya dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi mengenal Pelawan tetapi tidak ada hubungan keluarga ;-----  
-----
- Bahwa saksi adalah teman dari Pelawan ;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi dengar ada masalah Cafe Melati dan akan dilelang oleh Kantor Lelang Palopo karena kredit macet ;-----
- Bahwa sampai sekarang belum dilelang ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kepada Erwin berapa pinjamannya ke BRI ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Cafe Melati disita ;-----
- Bahwa Pelawan mengatakan kepada saksi tidak ada pemberitahuan sebelumnya mengenai sisa-sisa hutangnya ;-----

Keterangan saksi dibenarkan oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil sangkalannya/ bantahannya, Terlawan I telah mengajukan surat bukti sebagai berikut :-----

1. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 4 tanggal 12 April 2006 yang dibuat oleh Pudio Yunanto Widias,SH. yang diberi tanda bukti **T-1** ;  
-----
2. Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tanggal 16 April 2009 ; yang diberi tanda bukti **T-2** ;  
-----

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Milik No.58/Kel.Tallulolo atas nama Erwin Wijaya yang diberi tanda bukti **T-3**;-----
4. Sertifikat Hak Tanggungan No.74/2006 yang diberitanda Bukti **T-4**;-----
5. Sertifikat Hak Tanggungan No.284/2007 yang diberi tanda Bukti **T-5**;-----
6. Sertifikat Hak Tanggungan No.153/2008 yang diberitanda Bukti **T-6**;-----
7. Surat Peringatan Pertama No. B.996-XIII/KC/ADK/04/2010 tertanggal 12 April 2010 yang diberi tanda bukti **T-7**;-----
8. Surat Peringatan Kedua No. B.1194-XIII/KC/ADK/04/2010 tertanggal 3 Mei 2010 yang diberi tanda bukti **T-8**;-----
9. Surat Peringatan Terakhir No. B.1545-XIII/KC/ADK/04/2010 tertanggal 7 Juni 2010. yang diberi tanda bukti **T-9**;-----
10. Surat Keterangan Pendaftaran tanah No. 11/300/73.18/VI/2010 tertanggal 24 Juni 2010 yang diberi tanda bukti **T-10**;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Pengumuman Lelang Pertama Nomor B.2078-KC-XIII/  
ADK/08/2010. tertanggal 10 Agustus 2010 diberi  
tanda

bukti T-

11.-----

12. Pengumuman Lelang Kedua Nomor B.2194-KC-XIII/  
ADK/08/2010. tertanggal 24 Agustus 2010 I diberi tanda  
bukti

T-12.-----

-

13. Penilaian Agunan tertanggal 04 Juni 2008 yang diberi  
tanda

Bukti T-13. ;-----

-----

14. Berita Acara Penetapan Limit Lelang No.B-1832-KC-  
XIII/07/2010 diberi tanda bukti T-

14. ;-----

15. Surat Keterangan Kepala Kecamatan Kesu No.  
593.2/08.94/IX/LT/2010 tertanggal 22 September 2010  
diberi tanda bukti

T-15. ;-----

16. Surat Pernyataan Nasabah tertanggal 09 Juni 2008  
diberi tanda bukti T-

16. ;-----

Keseluruhan surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah  
diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya

; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, Bahwa Terlawan III dalam persidangan selanjutnya tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mengajukan segala sesuatu mengenai pembuktian dalam perkara ini ;-----

-----Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang yang tidak dapat termuat dalam putusan ini dianggap selengkapya termuat dalam putusan ini ;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan apa-apa lagi selain mohon kepada Majelis untuk memberikan putusan ;-----

## **TENTANG HUKUMNYA**

### **DALAM KONPENSI.**

### **DALAM EKSEPSI**

-----Menimbang, bahwa atas Gugatan Perlawanan Pelawan, Pihak Terlawan telah mengajukan jawaban, dimana dalam jawaban tersebut terdapat eksepsi;

----- Menimbang, bahwa oleh karena ada eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara akan dipertimbangkan lebih dahulu mengenai eksepsi tersebut;-----

----- Menimbang, bahwa Eksepsi terlawan pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----



**putusan.mahkamahagung.go.id**

Pihak ;-----

Judicio ;-----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi dimaksud, Majelis  
mempertimbangkan bahwa dengan memperhatikan surat Bukti  
yang diberi tanda bukti T- 11; T- 12, T-13 dapat disimpulkan  
bahwa Pihak Terlawan I akan melakukan lelang atas tanah-tanah  
milik para Debitur oleh karena pihak debitur dinyatakan oleh  
Terlawan I telah lalai melakukan prestasi berupa pelunasan  
hutang kepada Terlawan I;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tersebut telah ternyata pihak-pihak debitur yang dinyatakan lalai melakukan kewajibannya selain pihak Pelawan juga anggota masyarakat lain seperti Sudarmi, Adolfina Todiung Taruk Labi, Lukas Sulle Pabia dan seterusnya, akan tetapi ternyata bahwa para debitur tersebut adalah masing-masing berdiri





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri yakni masing-masing mempunyai hubungan hukum antara Debitur dengan Pihak Terlawan I dan antara debitur yang satu dengan yang lain tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena masing-masing Debitur sebagaimana disebutkan dalam Bukti T-11, T-12 adalah berdiri sendiri dan masing-masing harus mempertahankan kepentingan hukumnya dan oleh karena itu tidak ada kewajiban hukum bagi Pelawan untuk mengikutsertakan debitur lainnya dalam perkara ini; -----

----- Menimbang, bahwa Pihak Pelawan telah melakukan perlawanan sendiri terhadap Terlawan I dan II tanpa mengikutsertakan debitur lainnya sudah tepat menurut hukum dan oleh karena itu Eksepsi pertama haruslah ditolak.-----

-----Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Kedua yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penyebutan Terlawan II dalam gugatan kurang tepat atau keliru karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah RI, Menteri Keuangan RI, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah XV DJKN Makasar yang merupakan instansi atasan dari Terlawan II;-----

----- Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Terlawan II adalah merupakan Badan yang merupakan bagian dari Badan Hukum Negara, dimana Terlawan I merupakan bagian dari Kementerian Keuangan RI dalam hal ini bagian dari Dirjen Kekayaan Negara, maka apabila Terlawan II dijadikan sebagai satu pihak berperkara, haruslah melibatkan

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau mengkaitkan dengan Kementerian Keuangan RI cq Dirjen  
Kekayaan Negera RI; -----

----- Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas  
maka dalil Eksepsi dari Terlawan II adalah cukup beralasan  
menurut hukum;----

----- Menimbang, bahwa dalam perkara aquo terkait hubungan  
hukum antara Pelawan dengan Terlawan I dan keikut sertaan  
Terlawan II adalah atas adanya permohonan dari Terlawan I dan  
antara Pelawan dengan Terlawan II sama sekali tidak mempunyai  
hubungan hukum, maka Majelis berpendapat bahwa Terlawan II  
dalam perkara Aquo haruslah dikeluarkan dalam perkara  
ini;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan II dikeluarkan  
dalam perkara ini maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan  
hubungan antara Pelawan dengan Terlawan  
I;-----

----- Menimbang, bahwa oleh Karena Eksepsi Terlawan I tidak  
mempunyai dasar hukum maka Eksepsi dari Terlawan I haruslah  
ditolak;-

### **DALAM POKOK PERKARA**

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan  
Pelawan adalah sebagaimana tersebut  
didas ;-----

----- Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan Pelawan  
tersebut Para Terlawan telah membantahnya sehingga  
kewajiban Hukum bagi Pelawan untuk membuktikan dalil gugatan  
Perlawanannya sedangkan para Terlawan berhak pula untuk  
membuktikan sebaliknya ;-----

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang,bahwa Guna menguatkan dalil gugatan Perlawanannya,Pelawan telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-7 Keseluruhan Surat Bukti tersebut berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum ; -----

----- Menimbang, bahwa disamping surat bukti tersebut Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan;-----

----- Menimbang,bahwa guna menguatkan dalil Bantahannya, Telawan I telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti T-1 s/d T-16 berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum; -----

**----- Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab para pihak dihubungkan dengan surat-surat bukti serta dengan adanya keterangan para saksi , Majelis Hakim telah memperoleh fakta hukum sebagai berikut :**

--Bahwa Pelawan telah menerima fasilitas kredit Modal Kerja dari Terlawan I sebesar Rp. 800.000.000.- ( delapan ratus juta rupiah ) sesuai dengan akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 4 tertanggal 12 April 2006 yang selanjutnya dilakukan addendum Perjanjian Perpanjangan jangka waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tertanggal 16 April 2009;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

--Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut, Pelawan telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 58/Kel. Tallulolo atas nama Pelawan.-----

--Bahwa sesuai dengan Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tanggal 16 April 2009, fasilitas Kredit tersebut jatuh tempo dan harus dilunasi paling lambat tanggal 12 April 2010;-----

--Bahwa atas jaminan yang diserahkan pihak Pelawan telah diikat dengan pemberian Hak Tanggungan masing-masing :

--- Sertifikat Hak Tanggungan No. 74/2006 tertanggal 13 Juni 2006 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/APHT/Kesu/IV/2006 tertanggal 12 April 2006 ;-----

--- Sertifikat Hak Tanggungan No. 284/2006 tertanggal 3 Agustus 2007. atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/APHT/Kesu/VII/2007 tertanggal 17 Juli 2007;-----

--- Sertifikat Hak Tanggungan No. 153/2006 tertanggal 2008 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1670/APHT/Kesu/VI/2008 tertanggal 12 April 2006;-----

---Bahwa sampai tanggal jatuh tempo, Pihak Pelawan selaku Penerima fasilitas Kredit tidak melunasi pinjaman tersebut sehingga oleh pihak Terlawan I dikategorikan sebagai Kredit macet;-----

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

---Bahwa oleh karena telah jatuh tempo dan Pelawan tidak melunasi pinjaman tersebut, pihak Terlawan I telah melakukan peringatan tertulis sebanyak tiga kali agar Pelawan melunasi pinjaman selambat-lambatnya tanggal 14 Juni 2010 masing-masing : -----

- a. Surat Peringatan Pertama N0.B.996-XIII/KC/ADK/04/2010 tertanggal 12 April 2010;
- b. Surat Peringatan Kedua N0.B.1994-XIII/KC/ADK/05/2010 tertanggal 3 Mei 2010;
- c. Surat Peringatan terakhir N0.B.1545-XIII/KC/ADK/06/2010 tertanggal 07 Juni 2010 ;

---Bahwa sekalipun pihak Terlawan I telah melakukan teguran, Pihak Pelawan tidak melunasi pinjaman sampai batas waktu yang telah ditentukan tersebut;-----

---Bahwa oleh karena Pelawan tidak melunasi pinjamannya dan telah dianggap sebagai Kredit Macet, Pihak Terlawan akan melakukan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan sesuai dengan Pengumuman Lelang No.B-2078-KC-XIII/ADK/08/2010 yang pelaksanaannya direncanakan tanggal 7 September 2010;

-----  
Menimbang, bahwa oleh karena telah dibantah para pihak yang bersengketa, Majelis Hakim telah pula memperoleh perselisihan hukum dalam perkara ini sebagaimana dalam pertimbangan berikut ini;

- **Bahwa dalil pihak Pelawan yang menyatakan bahwa Pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I dan Terlawan II adalah perbuatan melawan Hukum dengan alasan:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**-Pelelangan atas obyek sengketa melalui Kantor lelang harus terlebih dahulu ada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (fiat eksekusi);-----**

**-----**  
**-Pelelangan atas obyek sengketa bertentangan dengan peraturan mengenai lelang Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang antara lain pasal 22 (1) pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat; dalam hal mana pelelangan oleh Terlawan I dan Terlawan II belum mempunyai SKT (Surat Keterangan tanah);-----**

**Pasal 43 (1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/ Kabupaten tempat barang berada. Pelelangan ini tidak melalui pengumuman yang dipersyaratkan;-----**

**-----**  
**Bahwa penentuan limit tidak memperhatikan perlindungan terhadap Debitur (Pelawan) Limit yang ditentukan sangatlah rendah.Harga objek sengketa keseluruhannya Rp. 3.500.000.000.- ( tiga miliar lima ratus juta rupiah ) dengan harga pasaran tanah Rp.2.200.000.000.-(dua miliar dua ratus juta rupiah ) harga bangunan Rp. 1.300.000.000.- ( satu miliar tiga ratus juta**





rupiah ). **Penilaian dan penafsiran sangatlah merugikan**

**Pelawan.;**-----

-----

**Sedangkan Terlawan I mendalilkan bahwa sesuai dengan pasal 6 UUHT Undang-undang No.4 tahun 1996 maka untuk melakukan parate Executie,Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Setempat, tidak harus ada fiat dari Pengadilan;-----**

**Demikian juga dalam rangka pelaksanaan lelang aquo,telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKT) atas objek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja No. 11/300/73.18/VI/2010 tertanggal 24 Juni 2010 demikian juga telah dilakukan Pengumuman lelang sebanyak dua kali yaitu :**

- Pengumuman lelang Pertama No.B.2078-KC-XIII/ADK/08/2010 tertanggal 10 Agustus 2010;-----**
- Pengumuman lelang Kedua No.B.2194-KC-XIII/ADK/08/2010 tertanggal 24 Agustus 2010 melalui Surat Cavar Palopo Pos.;**-----

**Bahwa tentang penetapan Limit dalam hal lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah menjadi tanggung jawab Penjual berdasarkan penaksiran oleh Penaksir oleh Penaksir /Tim Penaksir dari perusahaan penjual dan penilaian limit lelang dalam perkara ini telah mempertimbangkan antara lain Nilai NJOP,nilai pasar**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**wajar, nilai likuidasi, peruntukan, perkembangan wilayah dan daya beli masyarakat;--**

Menimbang, Bahwa berdasarkan perselisihan hukum sebagaimana dalam pertimbangan diatas, dapat disimpulkan yang harus dipertimbangkan adalah apakah Lelang Eksekusi yang akan dilaksanakan oleh pihak Pertama bertentangan dengan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga telah merugikan pihak Pelawan, yaitu :

- 1. Apakah Lelang Eksekusi atas Dasar Hak Tanggungan memerlukan fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat;--**
- 2. Apakah rencana pelaksanaan lelang aquo tanpa dilengkapi dengan Surat Keterangan tanah (SKT);-----**
- 3. Apakah rencana pelaksanaan lelang aquo, tanpa Pengumuman yang dipersyaratkan;-----**
- 4. Apakah Penentuan limit harga tidak memperhatikan perlindungan terhadap debitur, dimana limit yang ditentukan sangat rendah;-----**

Menimbang, bahwa mengenai pertanyaan pertama Apakah lelang eksekusi atas dasar Hak Tanggungan memerlukan fiat dari Pengadilan Negeri setempat ;-----

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum antara lain :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pelawan telah menerima fasilitas kredit Modal Kerja dari Terlawan I sebesar Rp. 800.000.000.- ( delapan ratus juta rupiah ) sesuai dengan akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 4 tertanggal 12 April 2006 yang selanjutnya dilakukan addendum Perjanjian Perpanjangan jangka waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tertanggal 16 April 2009;-----

--Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut, Pelawan telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 58/Kel. Tallulolo atas nama Pelawan.-----

--Bahwa sesuai dengan Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tanggal 16 April 2009, fasilitas Kredit tersebut jatuh tempo dan harus dilunasi paling lambat tanggal 12 April 2010;-----

--Bahwa atas jaminan yang diserahkan pihak Pelawan telah diikat dengan pemberian Hak Tanggungan masing-masing :

---Sertifikat Hak Tanggungan No. 74/2006 tertanggal 13 Juni 2006 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/APHT/Kesu/IV/2006 tertanggal 12 April 2006 ;-----

---Sertifikat Hak Tanggungan No. 284/2006 tertanggal 3 Agustus 2007. atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/APHT/Kesu/VII/2007 tertanggal 17 Juli 2007 ;-----

---Sertifikat Hak Tanggungan No. 153/2006 tertanggal 2008 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1670/APHT/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesu/VI/2008      tertanggal      12      April

2006;-----

---Bahwa sampai tanggal jatuh tempo, Pihak Pelawan selaku  
Penerima fasilitas Kredit tidak melunasi pinjaman tersebut  
sehingga oleh pihak Terlawan I dikategorikan sebagai Kredit  
macet;-----

---Bahwa oleh karena telah jatuh tempo dan Pelawan tidak  
melunasi pinjaman tersebut, pihak Terlawan I telah melakukan  
peringatan tertulis sebanyak tiga kali agar Pelawan melunasi  
pinjaman selambat-lambatnya tanggal 14 Juni 2010 masing-  
masing :

a.Surat Peringatan Pertama N0.B.996-XIII/KC/ADK/04/2010  
tertanggal      12      April  
2010;-----

b.Surat Peringatan Kedua N0.B.1994-XIII/KC/ADK/05/2010  
tertanggal      3      Mei  
2010;-----

c.Surat Peringatan terakhir N0.B.1545-XIII/KC/ADK/06/2010  
tertanggal      07      Juni  
2010 ;-----

Bahwa sekalipun pihak Terlawan I telah melakukan teguran, Pihak  
Pelawan tidak melunasi pinjaman sampai batas waktu yang telah  
ditentukan  
tersebut;-----

---Bahwa oleh karena Pelawan tidak melunasi pinjamannya dan  
telah dianggap sebagai Kredit Macet, Pihak Terlawan akan  
melakukan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan sesuai  
dengan Pengumuman Lelang No.B-2078-KC-XIII/ADK/08/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pelaksanaannya direncanakan tanggal 7 September 2010;

Menimbang, bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa Kredit yang telah diterima oleh Pelawan dikwalifikasi sebagai Kredit macet dan Pelawan telah dinyatakan cidera janji ;-----

Menimbang, bahwa ikatan perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I di ikat dengan addendum Perjanjian Perpanjangan jangka waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tertanggal 16 April 2009, maka segala sesuatu yang menyangkut hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I diatur dalam Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-undang No.4 tahun 1996 dapat diambil kesimpulan bahwa Apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dapat

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tentang petunjuk pelaksana pasal 6 dari UUHT telah disebutkan bahwa penjualan tersebut bukan secara paksa tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengutip pendapat Dr.Herawati Poesoko,SH.MH. dalam bukunya Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan telah menyebutkan bahwa pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-Undang sebagai tiang penyanggah utama bagi Kreditor(bank) dalam rangka percepatan pelunasan piutangnya..... ;demikian juga halnya beberapa pendapat yang telah dikutip oleh Dr.Herawati Poesoko,SH.MH. yang menyatakan bahwa kemudahan menggunakan sarana pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan hanya melalui pelelangan Umum;-----

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sama sekali tidak ada satu ketentuanpun yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri apabila Pihak Kreditor akan melakukan Pelelangan Umum atas obyek Hak Tanggungan manakala

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitor telah dinyatakan cidera janji

(Wanprestasi);-----

-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan -pertimbangan tersebut diatas, maka Apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan Umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),tanpa memerlukan fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat;-----

Menimbang, bahwa mengenai Surat Keterangan Tanah(SKT) dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah No. 11/300/73.18/VI/2010 tertanggal 24 Juni 2010 yang diberi tanda bukti T-10 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja maka telah terbukti menurut hukum bahwa dalam rangka pelaksanaan pelelangan Umum oleh Pihak Terlawan I telah dilengkapi dengan Surat Keterangan tanah dan oleh karena itu dalil Pelawan yang menyatakan bahwa pelelangan dimaksud belum dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa tentang Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud oleh Pelawan juga haruslah ditolak berdasarkan pertimbangan bahwa sebelum Pelaksanaan Lelang telah terbukti menurut hukum bahwa Pihak Terlawan I telah melakukan Pengumuman lelang sesuai dengan Pengumuman Lelang Pertama Nomor B.2078-KC-XIII/ADK/08/2010. tertanggal

## Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Agustus 2010 (Surat Bukti diberi tanda bukti T- 11) dan Pengumuman Lelang Kedua Nomor B.2194-KC-XIII/ADK/08/2010. tertanggal 24 Agustus 2010 I ( surat bukti diberi tanda bukti T-12.);-----

Menimbang, bahwa mengenai Penentuan limit harga lelang sebagaimana didalilkan oleh Pihak Pelawan harus pula ditolak dengan pertimbangan bahwa Pihak Terlawan I telah melakukan penafsiran harga berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dihubungkan dengan Harga Pasar serta Nilai Likwiditas dan daya beli masyarakat setempat sebagaimana tersebut dalam surat bukti Penilaian Agunan tertanggal 04 Juni 2008 (surat bukti T-13) dan Berita Acara Penetapan Limit Lelang No.B-1832-KC-XIII/07/2010 (Surat Bukti T- 14) serta Surat Keterangan Kepala Kecamatan Kesu No. 593.2/08.94/IX/LT/2010 tertanggal 22 September 2010 (surat bukti T- 15);-----

Menimbang, bahwa Pihak Terlawan I telah terbukti melakukan penafsiran Harga berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dihubungkan dengan Harga Pasar serta Nilai Likwiditas dan daya beli masyarakat setempat sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya dan kesemuanya adalah merupakan tanggung jawab pihak Terlawan I yang sekaligus untuk memperhatikan kepentingan dan perlindungan terhadap Pelawan selaku Debitor;-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka telah terbukti menurut hukum bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan perlawanannya dan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu Perlawanan Pelawan Haruslah ditolak untuk  
seluruhnya;-----

## **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi  
Penggugat Rekonsensi/Terlawan dalam Konvensi adalah  
sebagaimana dimaksud  
diatas;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah  
dipertimbangkan dalam Konvensi menjadi pertimbangan dalam  
Gugatan Rekonsensi ini;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan  
sebelumnya bahwa telah menjadi fakta  
hukum :-----

⇒ Bahwa Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam  
Konvensi telah menerima fasilitas kredit Modal Kerja dari  
Penggugat dalam Rekonsensi/Terlawan I dalam Konvensi  
sebesar Rp. 800.000.000.- ( delapan ratus juta rupiah )  
sesuai dengan akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 4  
tertanggal 12 April 2006 yang selanjutnya dilakukan  
addendum Perjanjian Perpanjangan jangka waktu Kredit  
Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/ADK/04/2009 tertanggal 16  
April  
2009;-----

⇒ Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut,  
Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam Konvensi telah  
menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat  
Hak Milik No. 58/Kel. Tallulolo atas nama Tergugat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Pelawan

dalam

Konpensi ;-----

⇒ Bahwa sesuai dengan Addendum Perjanjian Perpanjangan  
Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. R.010-KC-XIII/  
ADK/04/2009 tanggal 16 April 2009, fasilitas Kredit tersebut  
jatuh tempo dan harus dilunasi paling lambat tanggal 12  
April 2010;-----

⇒ Bahwa atas jaminan yang diserahkan pihak Tergugat dalam  
Rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi telah diikat dengan  
pemberian Hak Tanggungan masing-  
masing :-----

⇒ Sertifikat Hak Tanggungan No. 74/2006 tertanggal 13 Juni  
2006 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/  
APHT/Kesu/IV/2006 tertanggal 12 April  
2006 ;-----

⇒ Sertifikat Hak Tanggungan No. 284/2006 tertanggal 3  
Agustus 2007. atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan  
No. 144/APHT/Kesu/VII/2007 tertanggal 17 Juli  
2007;-----

⇒ Sertifikat Hak Tanggungan No. 153/2006 tertanggal 2008  
atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1670/  
APHT/Kesu/VI/2008 tertanggal 12 April 2006;-----

⇒ Bahwa sampai tanggal jatuh tempo, Pihak Tergugat dalam  
Rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi selaku Penerima  
fasilitas Kredit tidak melunasi pinjaman tersebut sehingga  
oleh pihak Penggugat dalam rekonpensi/Terlawan I dalam  
konpensi dikategorikan sebagai Kredit  
macet;-----

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa oleh karena telah jatuh tempo dan Tergugat dalam Rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi tidak melunasi pinjaman tersebut, pihak Penggugat Rekonpensi/Terlawan I dalam konpensi telah melakukan peringatan tertulis sebanyak tiga kali agar Tergugat dalam Rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi melunasi pinjaman selambat-lambatnya tanggal 14 Juni 2010 masing-masing:-

⇒ Surat Peringatan Pertama N0.B.996-XIII/KC/ADK/04/2010  
tertanggal 12 April  
2010;-----

⇒ Surat Peringatan Kedua N0.B.1994-XIII/KC/ADK/05/2010  
tertanggal 3 Mei  
2010;-----

⇒ Surat Peringatan terakhir N0.B.1545-XIII/KC/ADK/06/2010  
tertanggal 07 Juni  
2010.-----

⇒ Bahwa sekalipun pihak Penggugat dalam Rekonpensi/Terlawan I dalam Konpensi telah melakukan teguran, Pihak Tergugat dalam Rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi tidak melunasi pinjaman sampai batas waktu yang telah ditentukan tersebut;-----

⇒ Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi tidak melunasi pinjamannya dan telah dianggap sebagai Kredit Macet, Pihak Penggugat dalam Rekonpensi/Terlawan I akan melakukan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan sesuai dengan Pengumuman Lelang No.B-2078-KC-XIII/ADK/08/2010 yang

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaannya direncanakan tanggal 7 September 2010;

-----

Menimbang, bahwa telah terbukti sesuai dengan akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 4 tertanggal 12 April 2006 Hutang Pokok Tergugat dalam Kompensi sebesar Rp. 800.000.000.- ( delapan ratus juta rupiah ) dihubungkan dengan surat bukti T-8 maka tunggakan Tergugat dalam Rekompensi/ Pelawan dalam Kompensi posisi 01 Mei 2010 adalah sebesar Rp. 819.229.026 (Delapan ratus sembilan belas juta dua ratus duapuluh sembilan ribu dua puluh enam rupiah ) dan pada posisi Oktober 2010 tunggakan Hutang Tergugat dalam Rekompensi/ Pelawan dalam Kompensi adalah sebesar Rp. 917.242.038 (Sembilan ratus tujuh belas juta dua ratus empat puluh dua ribu tiga pulu delapan rupiah ) ;-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat dalam Rekompensi/Terlawan dalam Kompensi telah dapat membuktikan dalil pokok gugatan Rekompensi dan oleh karena itu sepanjang mengenai tuntutan Pelunasan pinjaman pokok oleh Tergugat dalam rekompensi/Pelawan dalam Kompensi ditambah dengan bunga berjalan serta tunggakan penalty bunga dan penalty berjalan dapat dikabulkan;-----

-----

Menimbang, bahwa tuntutan untuk membayar kerugian materil atas biaya lelang haruslah ditolak dengan alasan bahwa biaya dimaksud adalah menjadi beban pihak Penggugat dalam Rekompensi/Terlawan dalam Kompensi;-----

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa tuntutan kerugian immaterial oleh Penggugat dalam Rekonsensi/Terlawan I dalam Kompensi haruslah ditolak dengan alasan bahwa Penggugat dalam Rekonsensi /Terlawan I dalam Kompensi tidak dapat membuktikan kerugian dimaksud;-----

Menimbang, Bahwa tuntutan tentang uang paksa dalam perkara ini haruslah ditolak oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi/Terlawan dalam Kompensi adalah menyangkut pembayaran sejumlah uang;-----

Menimbang, bahwa tuntutan mengenai agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan,banding atau kasasi haruslah ditolak dengan alasan bahwa dalam perkara ini tidak terdapat hal-hal yang eksestional ;-----

### **DALAM KONPENSİ/DALAM REKONPENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini, pihak Tergugat dalam rekonsensi/Pelawan dalam Kompensi berada di pihak yang kalah, maka haruslah dibebankan untuk membayar ongkos perkara sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Dengan Mengingat akan Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta ketentuan lain yang berkenan dengan perkara ini :-----

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

**DALAM KONPENSİ.**

**DALAM EKSEPSI :**

-Menolak seluruh eksepsi Terlawan I

**DALAM POKOK PERKARA ;**

-Menolak seluruh Perlawanan Pelawan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSİ :

- Mengabulkan sebagian Gugatan Rekonsensi/Terlawan I dalam  
Konvensi ;-----  
-----
- Menyatakan Tergugat dan Rekonsensi/Pelawan dalam  
Konvensi telah cidera janji dalam memenuhi kewajiban  
melunasi pinjamannya kepada Penggugat dalam  
Rekonsensi/Terlawan I dalam Konvensi sesuai perjanjian  
kredit ;-----
- Menyatakan sah menurut hukum Lelang eksekusi Hak  
Tanggungan yang dilaksanakan Penggugat dalam  
Rekonsensi/Terlawan I dalam Konvensi dengan  
perantaraan Terlawan II dalam Konvensi pada tanggal 7  
September 2010 di Kantor Cabang BRI  
Makale ;-----
- Menyatakan Lelang eksekusi tahap kedua dan  
seterusnya terhadap objek sengketa atas dasar Pasal 6  
UU HT (Parate Executie) sah menurut hukum dan dapat  
dilanjutkan ;-----
- Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/Pelawan dalam  
Konvensi untuk membayar kerugian dengan melunasi  
pinjamannya kepada Kantor Cabang BRI Makale secara  
tunai dan seketika yang sampai dengan posisi Oktober  
2010 besarnya Rp.917.242.038,- (sembilan ratus tujuh  
belas juta dua ratus empat puluh dua ribu tiga puluh  
delapan rupiah) terdiri  
dari :-----

Tunggakan Pokok : Rp. 800.000.000,-  
Bunga Berjalan : Rp. 80.000.000,-  
Tunggakan Penalty Bunga : Rp. 30.000.000,-  
Penalty Berjalan : Rp. 2.876.000,-

- Menolak Gugatan Rekonsensi selebihnya ;

## DALAM REKONPENSİ :

- Menghukum Pelawan dalam Konvensi/Tergugat dalam  
Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga kini ditaksir sebesar **Rp.1.281.000,-** (satu juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

-----Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis hakim pada hari **SELASA tanggal 31 MEI** 2011, oleh Kami **BARMEN SINURAT, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DONALD EVERLY MALUBAYA ,SH** dan **RUDY SETYAWAN,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS 09 JUNI 2011** oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dihadiri Kuasa Terlawan I tanpa hadirnya Pelawan dan Terlawan II dibantu oleh **KATRINA S. SARANGA,SH**.Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

MAJELIS

1. **DONALD EVERLY MALUBAYA,SH**

**BARMEN**

**SINURAT, SH.**

2. **RUDY SETYAWAN, SH.**

**PANITERA PENGGANTI**

**KATRINA S. SARANGA,SH**

**Perincian Biaya :**

- Biaya HHK Rp. 30.000,-
  - Biaya Panggilan Rp. 1.240.000,-
  - Materai/Redaksi Rp. 11.000,-
- Rp.1.281.000,-**