



PUTUSAN

Nomor 255 / PDT / 2020 / PT. MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. Alimuddin, bertempat tinggal di Jalan Andi Dewang, Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki Barat, Kota Parepare dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Guntur P. Said, S.H dan Syahrudin Rahman, S.H, advokat yang berkantor di Jalan H. A. M. Arsyad Nomor 12 Kelurahan Wattang Soreang Kecamatan Soreang Kota Parepare berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 2019 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 127/SK/HK/XII/2019/PN PRE tanggal 26 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Pelawan**;

Lawan:

1. **Mashud Masjono**, bertempat tinggal di Jalan ucur Timur VII A. 11/12 BTR IV, RT. 002 RW. 009, Kelurahan Pondok Karya Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang selatan, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yopi Haya, SH., M.Kn, Vita Sulfitri Y. Haya, S.H, Hutomo Zulfikar Y. Haya, S.H., M.H dan Ismail, S.H berkantor di Jalan Pengayoman Nomor 39 (Ruko Circle K Lantai 2-3) Panakukkang Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 10/SK/HK/II/2020/PN Pre pada hari Rabu tanggal 05 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Terlawan I**;
2. **PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk cq PT Bank Rakyat Indonesia Berkantor Cabang**, berkedudukan di Jalan Karaeng Burane No. 5 Kota Parepare dalam hal ini memberikan kuasa kepada Puguh Dian Seputro, S.H., ST., M.Kn., Wisnu Yudanto, S.H., Tito Sulung Purbo, S, SH., Muhammad Auliah Nur Putra, S.H dan Muhsin, S.H., Syukur., Andi Hasniati dan Arlan Nurdin, beralamat di Jalan Karaeng Burane No. 5 Kota Parepare berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare Nomor :

Hal. 1 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



15/SK/HK/II/2020/PN Pre tanggal 12 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** sebagai **Terlawan II**;

3. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Sulawesi Selatan Tenggara Dan Barat Dan cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Parepare**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kota Parepare dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fredy Himarwanto, SH, Rachmat Eka Saputra, S.E., M.Sc., Nor Fuad Al Hakim, S.h., Yayu Rezky Amalia, A.Md dan Alvin Mahamidi, A.Md beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 138 Parepare 91122 berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 20 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 11/SK/HK/II/2020/PN Pre pada hari Rabu tanggal 05 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Terlawan III**;
4. **Notaris Ppat Lanny, S.H.**, berkedudukan di Jalan A. Makkasau No. 40 Kelurahan Ujung Sabbang Kecamatan Ujung Kota Parepare dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lening, SH dan Nurdin, S.H beralamat di Jalan Andi Mappatola No. 5 A (Depan Polres) Kelurahan Ujung Sabbang Kecamatan Ujung Kota Parepare berdasarkan surat kuasa Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare Nomor : 12/SK/HK/II/2020/PN Pre tanggal 5 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Terlawan IV**;
5. **Kepala Kantor Pertanahan Parepare**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No 62 Kelurahan Bumi Harapan Kota Parepare dalam hal ini memberikan kuasa kepada Armila, S.H., St. Mufidah Ramadhani Arifin, S.H dan Muh. Ridwan, S.ST beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No, 76 Kota Parepare berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare Nomor : 18/SK/HK/II/2020/PN Pre tanggal 17 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Terlawan V**;

PEGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 14 Juli 2020 Nomor 255/PDT/2020/PT. MKS tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Hal. 2 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



- II. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 16 Juli 2020 Nomor 255/PDT/2020/PT.MKS tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;
- III. Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan berkas perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN. Pre, tanggal 18 Mei 2020 ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pare-Pare pada tanggal 8 Januari 2020 dalam Register Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN Pre, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun pokok permasalahannya sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah nasabah/ debitur penerima pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (Terlawan II) Adalah Termohon Eksekusi perkara perdata penetapan No.4/Pen.KPN/Pdt.EKS/2019/PN. Pre tanggal 03 Desember 2019;
2. Bahwa Terlawan II PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang melakukan penjualan aset milik Pelawan Eksekusi ini Termohon Eksekusi yaitu berupa sebidang tanah dan bangunannya seluas 209 m² (Dua Ratus Sembilan Meter Persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.227, Kelurahan Sumpang Minangae atas nama H. ALIMUDDIN (Pelawan) yang terletak di Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare berikut bangunan di atasnya dengan harga limit Rp 309.155.000,- (Tiga Ratus Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah), melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare dengan harga yang tidak wajar dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: P Cenceng;
Sebelah Selatan	: P Rauna/Edwin;
Sebelah Barat	: Mas Jono (Teras Emang);
Sebelah Timur	: Jalan Andi Dewang;

Dalam hal ini disebut sebagai obyek jaminan hak tanggungan disebut sebagai objek sengketa dalam perkara perlawanan ini.
3. Bahwa Terlawan I adalah pihak yang memenangkan lelang atas pelelangan yang dilakukan pihak Terlawan III terhadap sebidang tanah dan bangunannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.227, Kelurahan Sumpang Minangae atas nama H. ALIMUDDIN yang terletak di Kelurahan

Hal. 3 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare yang merupakan milik Pelawan Eksekusi kini disebut sebagai Termohon Eksekusi sebagaimana surat Lelang No.287/73/2018 tertanggal 28 November 2018 dengan harga limit Rp 309.155.000,- (Tiga Ratus Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah), dan merupakan pihak yang melakukan pengosongan terhadap objek yang menjadi hak tanggungan sebagaimana dalam perkara penetapan eksekusi No.4/Pen.KPN/Pdt.EKS/2019/PN. Pre tanggal 03 Desember 2019;

4. Bahwa Terlawan III merupakan lembaga negara dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Parepare yang melakukan pelelangan pada tanggal 05 Oktober 2018 berupa sebidang tanah dan bangunannya yang terletak di Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare dengan luas 209 m² (Dua Ratus Sembilan Meter Persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.227, Kelurahan Sumpang Minangae atas nama H. ALIMUDDIN;
5. Bahwa pihak Terlawan IV dalam hal ini Pihak Notaris LANNY, SH selaku pejabat pembuat akta yang dilakukan Pelawan/ Pelawan Eksekusi kini Termohon Ekskusi dengan pihak Terlawan II/ Terlawan Eksekusi II dalam membuat perjanjian pinjaman rekening koran No.26 tertanggal 24 Februari 2010;
6. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2010 Terlawan II (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk memberikan pinjaman kredit rekening koran kepada Pelawan Eksekusi dengan baki pinjaman sebesar Rp 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
7. Bahwa pada awalnya tahun 2010 pembayaran angsuran Pelawan Eksekusi atas pinjaman tersebut tertib dan lancar selama 12 bulan sampai Februari 2011 (satu tahun) Kemudian selanjutnya oleh Terlawan II memperpanjang lagi selama kredit rekening korannya selama satu tahun terhitung sejak Februari 2011 sampai Februari 2012 dan pembayaran tersebut berjalan lancar selama 12 bulan (satu tahun). Kemudian diperpanjang lagi sampai Februari 2013 dengan pembayaran lancar;
8. Bahwa Terlawan II kembali mengikat perjanjian baru dengan Pelawan Eksekusi pada Februari 2013 untuk waktu 1 tahun berikutnya dan pemenuhan kewajiban pembayaran lancar sampai Februari 2014, demikian juga untuk perpanjangan baki kredit sampai tahun 2015;

Hal. 4 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalam masa perjanjian baki kredit tahun 2015 mulai pembayaran tersendat – sendat, namun tetap melakukan kewajiban pembayaran kepihak Terlawan II. Pada masa perjanjian baki kredit tahun 2016, Pelawan sudah tidak bisa lagi mengembalikan uang pinjaman pada Terlawan II dan pembayaran tersebut dinyatakan gagal pengembalian;
10. Bahwa seharusnya Terlawan II dalam menghadapi kredit macet sebagaimana yang dialami oleh Pelawan Eksekusi memberikan keringan terhadap debitur dengan langkah-langkah Restrukturisasi Kredit terhadap Pelawan Eksekusi yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya sebagai debitur dengan langkah-langkah:
- a. Penurunan suku Bunga kredit;
 - b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
 - c. Pengurangan tunggakan kredit;
 - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
 - e. Penambahan fasilitas kredit;
 - f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara;
- Bukan sebaliknya menyusahkan dan mempersulit debitur dalam melakukan pembayaran dengan memberikan suku bunga dan denda yang lebih tinggi disaat Pelawan Eksekusi dalam menghadapi keadaan perekonomian yang memperhatikan;
11. Bahwa menurut perhitungan secara sepihak Terlawan Eksekusi II (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) Hutang, Bunga, Denda dan lain-lain yang harusnya dibayar oleh Pelawan Eksekusi (Debitur) yang harus dibayar atau dikembalikan atas pinjaman kredt tersebut kepada pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah:
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| - Hutang Pokok | : Rp 380.000.000,- |
| - Bunga | : Rp 286.651.411,- |
| - <u>Denda/Pinalti</u> | : <u>Rp 18.982.416,-</u> |
| Jumlahh Total | : Rp 685.633.827,- |
12. Bahwa atas dasar jumlah Hutang Pelawan Eksekusi tersebut diatas Terlawan Eksekusi II (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) melakukan permohonan penjualan lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Parepare terhadap tanah/ bangunan SHM No.227 milik Pelawan/ Pelawan Eksekusi tanpa sepengetahuan, tanpa pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu oleh

Hal. 5 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Pelawan Eksekusi yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap obyek tanah hak tanggungan tersebut;

13. Bahwa sebelum Terlawan Eksekusi II (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) melakukan proses eksekusi Penjualan lelang dimuka umum untuk pembayaran sejumlah uang, terhadap Pelawan Eksekusi selaku debitur seharusnya melalui proses atau tahapan yang mendahului yang perlu dilakukan antara lain sebagai berikut:
 - a. Tahapan Peringatan (*aanmaning*) adalah tahap peringatan atau teguran yang merupakan proses awal adanya eksekusi yang dilakukan setelah lewat tenggang waktu perjanjian;
 - b. Tahap Sita Eksekusi (*Executorial Beslaag*) adalah merupakan tahap lanjutan dalam proses eksekusi dilakukan apabila debitur atau Terlawan tidak mengindahkan atau memperhatikan peringatan tersebut dan dikeluarkan surat perintah sita eksekusi, kemudian disusul surat perintah penjualan lelang;
14. Bahwa namun hal tersebut diatas tidak pernah dilakukan tahapan-tahapan proses eksekusi penjualan lelang oleh Terlawan Eksekusi II dan Terlawan Eksekusi III melainkan langsung melakukan, mengajukan penjualan dimuka umum tanpa pemberitahuan dan peringatan kepada Pelawan Eksekusi dengan perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang sangat merugikan Pelawan Eksekusi yang mempunyai hak dan kepentingan hukum terhadap obyek tanah tanggungan tersebut;
15. Bahwa tindakan Terlawan Eksekusi II yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Parepare terhadap tanah dan bangunan SHM No.227 milik Pelawan/ Pelawan Eksekusi adalah merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan aturan hukum acara perdata yang berlaku. Oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu atau peringatan oleh Pelawan/ Pelawan Eksekusi yang jelas-jelas berhak dan mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah dan bangunan tersebut yang menjadi hak tanggungan terhadap obyek tersebut sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan III/ Terlawan Eksekusi III untuk dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 6 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa tindakan Terlawan Eksekusi II yang telah melakukan penjualan lelang melalui perantara perantara KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Parepare terhadap tanah dan bangunan SHM No.277 milik Pelawan/ Pelawan Eksekusi adalah merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan aturan hukum acara perdata yang berlaku. Oleh karena penjualan lelang terhadap tanah tersebut dilakukan tanpa penetapan atau tanpa seizin dari Ketua Pengadilan Negeri Parepare terlebih dahulu sehingga sangat berdasar dan beralasan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan III/ Terlawan Eksekusi III untuk dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR/ 258 RBg;
17. Bahwa Penjualan Lelang yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan III dengan nilai limit sebesar Rp. Rp 309.155.000,- (Tiga Ratus Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah), adalah tidak wajar karena terlalu rendah dibawah nilai ekonomis objek lelang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah). Hal ini telah merugikan dan memiskinkan Pelawan;
18. Bahwa Perjanjian Kredit yang pernah dibuat dihadapan PPAT/ Notaris LANNY, SH, No.26 Tgl. 24 Februari 2010 tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan Parate eksekusi atau lelang dimuka umum terhadap tanah milik Pelawan Eksekusi atas Sertifikat Hak Milik No. 227. Oleh karena tidak mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim sehingga risalah lelang No.287/ 73/2018 Tanggal 28 November 2018 yang dikeluarkan oleh Terlawan Eksekusi III tidak sah dan batal demi hukum;
19. Bahwa seharusnya Terlawan Eksekusi II dalam melakukan permohonan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 227, Kel. Sumpang Minangae, milik Pelawan Eksekusi harus melalui prosedur sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 224 HIR/ 258 RBg dimana didalam ketentuan tersebut pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Terlawan Eksekusi II) tidak diperkenankan untuk melakukan pelelangan langsung terhadap obyek hak tanggungan tanpa melalui seizin/ penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Parepare sehingga Penetapan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Terlawan Eksekusi II adalah batal demi hukum;
20. Bahwa seharusnya Termohon Eksekusi I dalam hal untuk melakukan permohonan Eksekusi pengosongan terhadap tanah yang menjadi obyek

Hal. 7 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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

hak tanggungan dan yang masih dikuasai oleh Pelawan Eksekusi sampai dengan sekarang harus melalui terlebih dahulu Prosedur Gugatan Perdata Pengosongan terhadap obyek tanah tersebut di Pengadilan Negeri Parepare bukan sebaliknya tindakan Termohon Eksekusi I langsung melakukan permohonan eksekusi tanpa melalui gugatan perdata;

21. Bahwa sebelum melakukan eksekusi terhadap obyek tanah yang menjadi Hak Tanggungan seharusnya terlebih dahulu harus melalui gugatan perdata untuk menilai berapa nilai jumlah Hutang Pelawan/ Pelawan Eksekusi (debitur) yang seharusnya dikembalikan kepada Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Kreditur) bukan sebaliknya Pihak Terlawan Eksekusi II (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) secara pihak dan sewenang-wenang menentukan semauanya Hutang debitur yang harus dikembalikan yang tidak dijelaskan secara terperinci dan sangat merugikan Pelawan Eksekusi selaku debitur/ nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Kreditur), sehingga permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I/ Termohon Eksekusi I adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini mempedomani pasal 180 HIR, maka dimohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat melaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
23. Bahwa perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris LANNY, SH sebagai Terlawan Eksekusi IV merupakan perjanjian kredit No.26 Tanggal 24 Februari 2010 merupakan perjanjian yang dipersiapkan sebelumnya oleh Terlawan Eksekusi II secara sepihak sehingga Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi tidak memberi kesempatan isi perjanjian antara hak dan kewajiban Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi dengan Terlawan Eksekusi II, sehingga hak-hak dari Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi dapat dibacakan terlebih dahulu oleh Terlawan Eksekusi IV tetapi tidak pernah dibacakan oleh Terlawan Eksekusi IV;
24. Bahwa dengan tidak adanya perjanjian kredit No.26 Tanggal 24 Februari 2010 yang dibuat Terlawan Eksekusi II dan Terlawan Eksekusi IV dengan Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi tidak mengetahui sama sekali isi perjanjian kredit;

Hal. 8 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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

25. Bahwa dengan tidak adanya Salinan perjanjian kredit No.26 Tanggal 24 Februari 2010 yang diberikan kepada Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi, maka Terlawan Eksekusi II maupun Terlawan Eksekusi IV telah melanggar Undang-undang yang mengatur tentang perlindungan konsumen;
26. Bahwa dengan adanya kecurangan yang tidak baik yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi I bersama dengan Terlawan Eksekusi II dan Terlawan Eksekusi V dengan tanpa persetujuan Pelawan/ Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa balik nama sertifikat hak milik No.227, Kelurahan Sumpang Minangae atas jaminan hak tanggungan milik Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi yaitu hak milik No.227, Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare;
27. Bahwa tindakan Terlawan Eksekusi V yang melakukan balik nama milik Pelawan/ Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi dan begitu pula tindakan yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi II dan Terlawan Eksekusi III melakukan pelelangan atas hak tanggungan/ jaminan milik Pelawan Eksekusi adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dengan ini dimohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan Eksekusi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi sebagai pihak yang berkuasa penuh dan berhak untuk menguasai tanah/ bangunan Sertifikat Hak Milik No. 227 Kel. Sumpang Minangae, Kec. Bacukiki, Kota Parepare, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : P Cenceng;
Sebelah Timur : Jalan Andi Dewang;
Sebelah Selatan : P Rauna / Edwin;
Sebelah Barat : Mas Jono (Teras Emapang);
Dalam hal ini disebut sebagai objek sengketa merupakan milik Pelawan Eksekusi dalam hal ini H. ALIMUDDIN;

Hal. 9 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan penjualan lelang objek sengketa dengan limit sebesar Rp. 309.155.000,- (Tiga Ratus Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah), adalah tidak wajar dan merugikan Pelawan;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Terlawan Eksekusi I yang mengambil alih Sertifikat Hak Milik No. 227 Kel. Sumpang Minangae, Kec. Bacukiki, Kota Parepare, melalui lelang No.287/73/ 2018 tertanggal 28 November 2018 batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa perjanjian kredit No.26 Tanggal 24 Februari 2010 yang menjadi jaminan kepada Terlawan Eksekusi II yang dibuat oleh Terlawan Eksekusi IV batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Terlawan Eksekusi II yang melalui Terlawan Eksekusi V yang melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Pelawan/ Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi dengan sertifikat Hak Milik No. 227 Kel. Sumpang Minangae, Kec. Bacukiki, Kota Parepare, yang dijadikan dasar jaminan kepada Terlawan Eksekusi II adalah batal demi hukum;
8. Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi III terhadap sertifikat Hak Milik No. 227 Kel. Sumpang Minangae, Kec. Bacukiki, Kota Parepare atas milik Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi melalui Terlawan Eksekusi II batal demi hukum;
9. Bahwa perbuatan hukum atau tindakan hukum Terlawan Eksekusi V yang melakukan pendaftaran atau mengalihkan jaminan sertifikat hak milik No. 227 Kel. Sumpang Minangae, Kec. Bacukiki, Kota Parepare milik Pelawan/ Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi adalah batal demi hukum;
10. Menyatakan bahwa Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, Terlawan Eksekusi III, Terlawan Eksekusi IV dan Terlawan Eksekusi V bersalah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat hukunya;
11. Menyatakan membatalkan pelaksanaan eksekusi No.4 / PEN / KPN / Pdt.EKS / 2019 PN. Pre tertanggal 03 Desember 2019;
12. Menyatakan Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, Terlawan Eksekusi III, Terlawan Eksekusi IV dan Terlawan Eksekusi V untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 10 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi dalam hal Gugatan/Perlawanan Prematur;
Bahwa dalam perkara gugatan perlawanan dari Pelawan yang diajukan pada pengadilan Negeri Parepare adalah Prematur karena Pewalan mengajukan perlawanan sebelum Ketua Pengadilan mengeluarkan Penetapan Eksekusi dalam perkara a qou, dimana seharusnya Perlawanan diajukan setelah terbitnya Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Parepare, sehingga Perlawanan dari Pelawan Sejatinya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).
2. Eksepsi dalam Hal Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel);
Bahwa Pelawan dalam menyusun dalil Perlawanannya adalah tidak jelas karena tidak mempunyai dasar Pengajuan Perlawanan dalam Perkara a qou. Perlu kami tambahkan selaku Termohon I bahwa Perlawanan yang dilakukan haruslah mempunyai dasar yang menyebabkan suatu Perlawanan itu terjadi hal ini merujuk kepada Pasal 195 Ayat (6) HIR maupun Pasal 378 Rv telah menentukan secara limitatif upaya hukum perlawanan yang dapat dilakukan yakni : perlawanan terhadap penyitaan, Perlawanan Eksekusi Putusan Pengadilan, melawan eksekusi Grosse Akta 224 HIR, dan melawan eksekusi perdamaian 130 HIR, sehingga Perlawanan dari Pelawan sejatinya juga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
3. Eksepsi dalam Hal Pelawan Telah Menambah Pihak;
Bahwa dalam perlawanan dari Pelawan telah menambah pihak dengan melibatkan pihak dalam perkara ini yaitu, PT. BANK Rakyat Indonesia selaku terlawan II, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Parepare sebagai Terlawan III, Notaris Lanny SH sebagai Terlawan IV, dan Badan Pertanahan Kota Parepare sebagai Terlawan V, sementara perihal tata tertib pengajuan perlawanan diharuskan hanya menempatkan pihak Pemohon Eksekusi semata sebagai Pihak Terlawan tunggal dan apabila Pelawan ingin menambah pihak maka Pelawan haruslah mengajukan gugatan baru;
4. Dalam hal Eksepsi Perlawanan telah Terlambat (Tardif);
Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah terlambat karena dalam hal ini objek eksekusi telah beralih kepemilikannya kepada pemegang lelang, hal ini selaras pula dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 24 Januari 1980 Nomor 393K/SIP/1975 Juncto

Hal. 11 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 April 1981 Nomor 1282K/SIP/1979 : **"Oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang yang mana akan dilakukan pengosongan, maka berdasarkan uraian serta bukti-bukti di atas, perlawanan dari Pelawan telah terlambat (Tardif). Oleh karena itu Perlawanan dari Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan I membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan sebagai dalil yang tidak benar;
3. Bahwa Termohon I adalah pemenang Lelang yang beritikad baik dan dilindungi Oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, berdasarkan dengan Groose Risalah Lelang Nomor 287/73/2018 tanggal 28 November 2018 yang dilaksanakan oleh Rushan Nasyrul Haq, SE selaku Pejabat Lelang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 271/KM.6/2016 tanggal 31 Agustus 2016 yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Parepare, dengan penjual adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero);
4. Bahwa Lelang dilakukan berdasarkan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 Ayat (2) juncto Pasal 20 Ayat (1) poin b yang berbunyi:
Pasal 14 ayat (2) **"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA"."**
Pasal 20 Ayat (1) poin b yang berbunyi:
"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Hal. 12 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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 pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pejabat Lelang adalah berdasarkan pada Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dalam hal ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Bahwa dalam permohonan Eksekusi Pengosongan yang dilakukan oleh Terlawan I / Pemohon Eksekusi Pengosongan yang telah dimohonkan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Parepare adalah tindakan yang tepat sebagaimana dengan merujuk kepada ketentuan yang terdapat dalam pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR atau pasal 218 Rbg, apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/tanah dan rumah itu secara kosong, maka terlelang, beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa, apabila perlu, dengan bantuan yang berwajib, dari tanah/tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang;
Ketentuan yang sama berlaku bagi pembeli lelang, yang telah membeli tanah/tanah dan rumah dari pelelangan yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN) yang sekarang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dengan memperhatikan pasal 11 ayat (11) Undang-undang No. 49 tahun 1960, LN 1960 No. 156, TLN No. 2014, yo TLN No. 2104, yang berbunyi: **"Jika orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang tak bergerak tersebut, maka Hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang berhak melaksanakan surat jurusita untuk berusaha agar supaya barang tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh yang disita dengan sekeluarganya serta barang-barang miliknya dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri lain yang ditunjuk oleh Hakim jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara";**
7. Terkait dengan perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris hanya sebatas perjanjian hutang piutang antara Kreditur dan Debitur dan bukanlah sebagai Parate Eksekusi Lelang. Hanya saja perjanjian kredit tersebut dimaksud diikat dengan Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan dengan Undang-undang Hak Tanggungan yang kemudian terbitlah sertipkat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, dimana hal tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

Hal. 13 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap, sesuai dengan uraian kami pada poin 4 dan 5. Sehingga yang menjadi dasar eksekusi Hak Tanggungan adalah karena adanya pembenanan Hak Tanggungan yang timbul berdasarkan perjanjian kredit antara Kreditur dan Debitur yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;

8. Bahwa sebagaimana dengan dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam Perlawanannya dengan tentang ketentuan-ketentuan yang mengatur pelaksanaan pelelangan yang diatur dalam pasal 224 HIR / 258 RBg, dengan lahirnya undang-undang hak tanggungan yang mengatur tentang hal tersebut diatas maka undang-undang ini mengesampingkan ketentuan-ketentuan lainnya, yang bersifat Lex Specialis Derogat Legi Generalis;
9. Berhubung karena status kepemilikan di dalam sertifikat hak milik nomor 227/SUmpang Minangae, Surat Ukur Nomor 00219/2007 dengan luas 209 m2 (dua ratus Sembilan meter persegi) berikut bangunan diatasnya yang terletak di Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan yang terdahulu atas nama Haji Alimuddin saat ini telah beralih kepemilikan atas nama Mashud Masdjono dimana dahulu adalah pembeli lelang atas tanah dan bangunan tersebut, maka perlawanan haruslah dinyatakan terlambat, hal ini juga bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 24 Januari 1980 393 K/SIP/1975 Juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 April 1981 Nomor 1282 K/SIP/1979 : 'oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang yang mana akan dilakukan pengosongan, maka berdasarkan uraian serta bukti-bukti diatas, perlawanan dari Pelawan telah terlambat (Tardif);

Bahwa berdasarkan dengan uraian dan alasan-alasan hokum sebagaimana dikemukakan di atas maka Terlawan I memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;
2. Menyatakan Perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Hal. 14 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

A. **DALAM EKSEPSI:**

EKSEPSI

KEBERATAN ATAS PARATE EKSEKUSI SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK GUGATAN DAN BUKAN PERLAWANAN;

1. Bahwa Pelawan jelas lalai atau tidak memahami secara seksama konsekuensi hukum dari penyebutan Perlawanan;
2. Bahwa sesuai dengan pasal 195 ayat 6 HIR maupun pasal 378 Rv, gugatan perlawanan hanya semata - mata ditujukan untuk:
 - a. Melawan penyitaan, baik berupa sita jaminan, sita eksekusi maupun sita marital;
 - b. Melawan eksekusi berdasar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. Melawan eksekusi grosse akta berdasar kekuatan pasal 224 HIR;
 - d. Melawan eksekusi perdamaian berdasar pasal 130 HIR
3. Bahwa doktrin hukum jelas menyebutkan bahwa perlawanan secara terminologis merupakan upaya hukum yang diajukan terhadap produk Pengadilan, seperti putusan atau penetapan. Upaya perlawanan merupakan tindakan yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada;
4. Bahwa dengan demikian jelas **gugatan perlawanan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya:**

(Hal ini berdasarkan Buku yang berjudul "Perlawanan Terhadap Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi", karangan M. Yahya Harahap, terbitan PT Citra Aditya Bakti, 1993 hal. 28);
5. Bahwa faktanya untuk permohonan eksekusi a quo **belum terdapat putusan atau penetapan** sehingga dalil pelawan pada surat perlawanannya pada point 3 halaman 3 yang menyatakan bahwa ".....merupakan pihak yang melakukan pengosongan terhadap objek yang menjadi hak tanggungan sebagaimana dalam perkara penetapan

Hal. 15 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



eksekusi No.4/Pen.KPN/Pdt.EKS/2019/PN.Pre tanggal 03 Desember 2019." adalah ***dalil yang sesat dan tidak sesuai fakta;***

6. Bahwa penetapan eksekusi No.4/Pen.KPN/Pdt.EKS/2019/PN.Pre tanggal 03 Desember 2019 yang Pelawan dalilkan dalam surat perlawanannya adalah bukan merupakan penetapan eksekusi melainkan surat aanmaning dari Pengadilan Negeri Parepare;
7. Bahwa berdasar ketentuan hukum acara tersebut, jelas formalitas ***keberatan yang diajukan terhadap suatu parate eksekusi oleh Kantor Lelang tidak dapat dilakukan melalui suatu gugatan perlawanan (verzet), melainkan melalui suatu gugatan;***

Maka mengingat keberatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap pelaksanaan parate eksekusi tersebut ternyata ***diajukan dalam bentuk Perlawanan***, maka Perlawanan yang diajukan Pelawan ***harus ditolak atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak sesuai hukum acara yang berlaku;***

EKSEPSI II

GUGATAN PERLAWANAN YANG DIAJUKAN OBSCUR LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS):

1. Bahwa apabila dilihat dari posita perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Terlawan II, pokok sengketa dalam pokok Perlawanan yang diajukan Pelawan adalah perlawanan terhadap penetapan eksekusi No.4/Pen.KPN/Pdt.EKS/2019/PN.Pre tanggal 03 Desember 2019 yang menurut Pelawan merupakan suatu penetapan eksekusi terhadap Sertifikat Hak Milik No. 227, Kelurahan Sumpang Minangae atas nama H. ALIMUDDIN;
Namun faktanya, Surat No.4/Pen.KPN/Pdt.EKS/2019/PN.Pre tanggal 03 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Parepare a quo bukan merupakan suatu penetapan eksekusi melainkan surat *aanmaning*;
2. Bahwa Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan dan keambiguan, karena Pelawan telah salah dalam menafsirkan produk surat yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Parepare, ketidakjelasan dari perlawanan Pelawan tersebut jelas-jelas dapat merugikan kepentingan Terlawan II;
3. Bahwa Sesuai dengan fakta yuridis tersebut diatas maka sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 556 K/ Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena obyek gugatan tidak jelas;

Hal. 16 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



EKSEPSI III

PENGADILAN NEGERI PAREPARE TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS KEBERATAN TERHADAP RISALAH LELANG YANG MERUPAKAN SUATU KEPUTUSAN TERTULIS DARI PEJABAT LELANG NEGARA;

1. Bahwa dalam posita dan petitum perlawanannya, Pelawan menuntut agar Pengadilan memutuskan “Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi III terhadap sertifikat Hak Milik No. 227 Kel. Sumpang Minangae, Kec. Bacukiki, Kota Parepare atas milik Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi melalui Terlawan Eksekusi II batal demi hukum”;
2. Bahwa Proses Pelelangan yang dimaksud Pelawan dalam perkara a quo menghasilkan produk keputusan berupa Risalah Lelang yang berdasarkan Undang-undang No. 5 tahun 1986, merupakan suatu keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (in casu Terlawan III / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Parepare) adalah merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara; Sehingga apabila terdapat pihak yang menyatakan keberatan terhadap keputusan tertulis a quo (in casu Pelawan) harus mengajukan keberatan/gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;
3. Bahwa dengan demikian, Demi Hukum, Pengadilan Negeri Parepare harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, karena yang berwenang untuk itu adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Maka Berdasarkan Eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Perlawanan Pelawan yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Terlawan II dengan ini mengemukakan Jawaban sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;

Hal. 17 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II;
4. Bahwa untuk menjelaskan persoalan yang sebenarnya, akan Terlawan II jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Terlawan II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, khususnya dibidang pemberian dan penyelesaian kredit sebagai berikut:
5. Bahwa Pelawan adalah debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Parepare (Terlawan II) yang telah menerima fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Realisasi pertama dengan PK No. 26, Tgl. 24 Februari 2010, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 450.000.000,-;
 - 2) Addendum Perpanjangan KMK, PK No. 5, Tgl. 5 April 2011, Fasilitas KMK dengan Plafond Rp. 450.000.000,-
 - 3) Kredit yang jatuh tempo dibulan februari 2012 tidak dilakukan perpanjangan karena posisi kredit saat itu sudah NPL. (debitur terakhir setor di tahun 2012 pada bulan februari);
 - 4) Pada tgl.29/11/2013 debitur melakukan setoran pokok sebesar Rp.50.000.000.-, sisa pokok menjadi Rp.400.000.000.-
 - 5) **Perjanjian Restrukturisasi No.18, Tanggal 30 September 2014, fasilitas KMK dengan plafond Rp.400.000.000.-**

Faktanya sesuai pada angka 5 Point 5 diatas terkait Perjanjian Restrukturisasi antara Pelawan dan Terlawan II membuktikan bahwa Terlawan II telah memberikan keringanan dan itikad baik dengan melakukan Restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Pelawan;

Sehingga dalil Pelawan pada point 10 halaman 5 yang intinya menyatakan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Parepare (Terlawan II) telah menyusahkan dan mempersulit Pelawan dengan tidak memberikan keringanan kepada Pelawan berupa melakukan Restrukturisasi adalah dalil yang mengada-ada dan sangat sesat, tidak sesuai fakta sebenarnya;

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Pelawan telah menyerahkan sebagai agunan berupa:
 - Sertifikat Hak Milik No. 227, Kelurahan Sumpang Minangae atas nama H. ALIMUDDIN yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai total Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah)

Hal. 18 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 00182/2010 tanggal 08 April 2010:

Dengan dijaminkannya SHM Pelawan tersebut membawa akibat hukum bahwa **asset tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Pelawan tidak dapat melunasi kewajibannya/wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut:**

7. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Terlawan II (wanprestasi), sehingga kredit Pelawan tersebut menjadi macet;
8. Bahwa Hal tersebut juga telah diakui sendiri dengan tegas oleh Pelawan pada posita perlawanannya pada point 9 halaman 4-5 yang menyatakan ".....Pada masa perjanjian baki kredit tahun 2016, Pelawan sudah tidak bisa lagi mengembalikan uang pinjaman pada Terlawan II dan pembayaran tersebut dinyatakan gagal pengembalian;
9. Bahwa sebelum kredit macet tersebut diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Parepare untuk dilakukan parate eksekusi, Terlawan II telah memberikan peringatan baik secara tertulis maupun secara lisan kepada Pelawan, sebagai berikut:
 - Surat Peringatan 1, No. 1710-KC.XIII/ADK/08/2015, tgl 13 Agustus 2015, Jumlah tunggakan Rp. 8.999.699,-
 - Surat Peringatan 2, No. No. 2060-KC.XIII/ADK/09/2015, tgl 3 September 2015, Jumlah tunggakan Rp. 9.535.054,-
 - Surat Peringatan 3, No. 2208-KC.XIII/ADK/09/2015, tgl 25 September 2015, Jumlah tunggakan Rp. 9.535.054,-

Sehingga dalil Pelawan pada point 12, point 14 dan point 15 halaman 5-6 yang pada intinya menyatakan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Parepare (Terlawan II) melakukan penjualan lelang melalui KPKNL Kota Parepare terhadap obyek sengketa tanpa sepengetahuan, tanpa pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu kepada Pelawan adalah **dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai fakta sebenarnya;**

10. Bahwa akan tetapi karena **tidak ada penyelesaian dan itikad baik** dari Pelawan untuk melunasi semua kewajibannya kepada Terlawan II, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku **penyelesaian kredit macet atas nama Pelawan dilakukan melalui**

Hal. 19 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan**;

11. Bahwa sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, **Terlawan II mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Pelawan)** atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang - undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut **(Parate Eksekusi)**
12. Bahwa berdasarkan UU Hak Tanggungan misalnya pada Penjelasan umum nomor 9 bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah **mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya** jika debitur cidera janji yaitu **dengan cara parate eksekusi sebagaimana diatur pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan**;
13. Bahwa pada pasal 14 UU Hak Tanggungan juga mengatur bahwa pada Sertifikat Hak Tanggungan **terdapat irah - irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta**;
14. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa irah-irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, **sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi**;
15. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut, eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, sehingga dalil - dalil Perlawanan Pelawan yang intinya memperlakukan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan II tidak melalui lembaga peradilan atau harus melalui fiat eksekusi, merupakan **dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada - ada**
16. Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Pelawan merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian,

Hal. 20 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Terlawan II menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit milik Pelawan (termasuk objek sengketa);

17. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Terlawan II tersebut, Terlawan II telah mengajukan permohonan kepada KPKNL Parepare untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Parepare, Terlawan II telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Pelawan dan melakukan Pengumuman Lelang melalui KPKNL Parepare
18. Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Terlawan II dengan perantaraan KPKNL Parepare sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
19. Bahwa untuk itu dalil Pelawan yang menyatakan pelaksanaan lelang adalah batal demi hukum, tidak didasari alasan hukum yang jelas justru berlawanan dengan undang-undang karena akan merugikan Terlawan II sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat;
20. Bahwa berdasar fakta - fakta tersebut diatas, **tidak ada alasan hukum apapun** bagi Pelawan mendalilkan bahwa Pelaksanaan lelang adalah batal demi hukum;
21. Bahwa perincian jumlah kewajiban Pelawan maupun penyelesaian kredit macet atas nama Pelawan melalui parate eksekusi telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak ada tindakan yang melawan hukum. **Bukankah penjualan lelang jaminan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat Pelawan wanprestasi ??!**
22. Bahwa Pelawan dalam positanya point 23-25 halaman 9-10 mendalilkan perjanjian kredit No. 26 Tanggal 24 Februari 2010 merupakan perjanjian yang dipersiapkan sebelumnya secara sepihak, tidak mengetahui isi perjanjian tersebut dan menganggap perjanjian a quo tidak ada adalah dalil yang sangat mengada-ada dan sesat; Pelawan mendalilkan tidak mengakui perjanjian tersebut karena tidak mengetahui isi perjanjian tersebut tetapi faktanya Pelawan bahkan melakukan addendum perjanjian kredit a quo hingga berkali-kali dan tidak pernah mempermasalahkan sebelumnya, sehingga sudah jelas bahwa dalil tersebut hanya untuk menutupi kesalahan Pelawan sendiri dengan

Hal. 21 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



melakukan wanprestasi kepada Terlawan II dan mencari-cari kesalahan dari Terlawan II. Seharusnya Pelawan dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya lebih cerdas dalam mendalilkan suatu dalil Perlawanannya; Kemudian Terlawan II tegaskan bahwa sebelum dilakukan akad atau penandatanganan kredit, Notaris membacakan isi dari perjanjian kredit tersebut dihadapan Pelawan dan Terlawan II, sehingga dalil Pelawan yang menyatakan tidak mengetahui isi perjanjian tersebut adalah dalil untuk mencari-cari kesalahan Terlawan II saja, tidak sesuai fakta dan sangat sesat;

Maka berdasarkan hal - hal dan dalil - dalil tersebut diatas, Pelawan terlalu memaksakan diri dan mencari - cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan merupakan Pelawan yang beritikad tidak baik. Oleh karena itu Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Perlawanan Pelawan yang demikian atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan Perlawanan Para Pelawan Keliru Pihak (*Error In Persona*)

1. Bahwa dimasukkannya KPKNL Parepare c.q. Terlawan III pada gugatan perlawanan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari *venu reglement* jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur bahwa:
"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual."
3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Pelawan telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Terlawan III), mengingat Penjual c.q. Terlawan II bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Terlawan III terkait lelang atas objek sengketa;

Hal. 22 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selain itu, sesuai angka 3 Surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare No. 2236-KC/XIII/ADK/11/2018 tanggal 12 November 2018, yang intinya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat pertama (I) akan bertanggung jawab dan membebaskan Pejabat Lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait dengan hak tanggungan objek lelang;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Pelawan yang memasukkan Terlawan III pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan III;
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini;

Pelawan Telah Melakukan Wanprestasi

3. Bahwa sesuai gugatan perlawanan diketahui bahwa pokok permasalahan diajukannya gugatan perlawanan perkara *a quo* adalah karena adanya permohonan eksekusi pengosongan oleh Mashud Masjono sebagai Pemenang lelang atas lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare melalui perantara KPKNL Parepare atas objek jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 209 m² dengan alas hak berupa SHM No. 227/Kelurahan Sumpang Minangae a.n. Haji Alimuddin, yang terletak di Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, ota Parepare (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) dan keberatan Pelawan atas lelang yang dilakukan oleh Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare c.q. Terlawan II dan Terlawan III;

Hal. 23 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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

4. Bahwa dalam posita gugatan perlawanan angka 6 s.d. 9, Pelawan sendiri telah menjelaskan dan mengakui yang pada intinya bahwa telah terjadi hubungan hukum yaitu berupa Perjanjian Kredit Nomor 26 tanggal 24 Februari 2010 atas nama Haji Alimuddin, dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 227/Sumpang Minangae a.n. Haji Alimuddin seluas 209 m², yang terletak di Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan dengan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 040/APHT/II/2010 tanggal 24 Februari 2010 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama nomor 00162/2010 tanggal 8 April 2010;
5. Bahwa perjanjian kredit yang telah dibuat dan disepakati bersama antara Pelawan sebagai debitur dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Parepare sebagai Kreditur dan didasarkan pada itikad baik dari para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan pada pihak yang cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak;
6. Bahwa setelah perjanjian tersebut, Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare telah menunjukkan itikad baik dengan mencairkan dana kredit sesuai kesepakatan. Namun dalam perkembangannya, Debitur ternyata wanprestasi dan tidak mematuhi isi perjanjian yang telah ditandatangani dan disepakati tersebut. Hal ini dinyatakan oleh Terlawan II sesuai surat pernyataan Nomor 2236-KC/XIII/ADK/11/2018 tanggal 12 November 2018, dalam angka 2 menyatakan dengan jelas bahwa Debitur a.n. Alimuddin telah wanprestasi;
7. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare sebagai kreditur telah melakukan upaya penagihan secara patut dengan mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan untuk menyelesaikan kewajiban utangnya, yaitu dengan surat nomor B.1710-KC.XIII/ADK/08/2015 tanggal 13 Agustus 2015 sebagai peringatan pertama, Nomor B.2060-KC/XIII/ADK/09/2015 tanggal 3 September 2015 sebagai peringatan kedua dan Nomor B.2208-KC/XIII/ADK/09/2015 tanggal 25 September 2015 sebagai peringatan ketiga;

Hal. 24 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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

8. Bahwa pada kenyataannya, Pelawan I telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Terlawan II memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), yang mengatur sebagai berikut:

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

9. Bahwa dalil posita halaman 16 dan 19, yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang atas objek sengketa telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 26 UU No.4/1996 karena seharusnya dilaksanakan melalui fiat pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG;

10. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut di atas, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan, *“Apabila debitur 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.”*

- b. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut:

*“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan **bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.*

Hal. 25 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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)



- c. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah ***"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
- d. Bahwa sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 040/APHT/2010 tanggal 24 Februari 2010, yang ditandatangani oleh Pelawan, yang menyatakan sebagai berikut:
"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama. Pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:"
- e. ***Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ..."***
- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil posita Pelawan pada angka 16 dan 19 sangatlah tidak berdasar hukum sama sekali;

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku:

11. Bahwa selanjutnya, Terlawan II melakukan permohonan lelang ulang objek sengketa kepada Terlawan III melalui surat Nomor B. 2234 – KC-XIII/ADK/11/2018 tanggal 12 November 2018 Perihal Permohonan Lelang Ulang melalui Internet. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang";

Hal. 26 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



12. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Terlawan II, selanjutnya Terlawan III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan III menerbitkan surat penetapan jadwal lelang No. S-1070/WKN.15/KNL.03/2018 tanggal 15 November 2018. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

13. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa tersebut juga telah memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare No. 118/2018 tanggal 27 September 2018;
14. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita angka 14 dan 15 yang pada pokoknya menyatakan tidak terdapat pemberitahuan lelang secara patut kepada Pelawan, hal ini berdasarkan pemberitahuan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare melalui suratnya No. B.2390 –KC.XIII/ADK/11/2018 tanggal 23 November 2018 perihal Pemberitahuan Lelang, telah memberitahukan secara patut kepada H. Alimuddin c.q. Pelawan bahwa terhadap objek sengketa akan dilaksanakan lelang pada tanggal 28 November 2018;
15. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak dan membantah dalil Posita yang dikemukakan Pelawan pada angka 20, dimana untuk melakukan eksekusi pengosongan harus terlebih dahulu melalui prosedur gugatan perdata pengosongan objek di Pengadilan. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 menyatakan *“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua*

Hal. 27 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan". Maka atas dasar tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil tersebut;

16. Bahwa sesuai uraian angka 3 s.d. 15 tersebut di atas, maka Terlawan III menolak dengan tegas posita gugatan perlawanan halaman 10 angka 27 serta petitum gugatan perlawanan halaman 11 angka 5 dan 7 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar membatalkan lelang objek sengketa serta menyatakan lelang objek sengketa tidak sah;
17. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";

serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

Penetapan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku;

18. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita halaman 7 angka 17 sepanjang mengenai nilai limit yang menurut tidak wajar karena terlalu rendah sebesar Rp. 309.155.000,- (tiga Ratus Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu rupiah), dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare tanggal 12 November 2018, diketahui bahwa nilai limit objek sengketa sebesar Rp. 309.155.000,- (tiga Ratus Sembilan Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu rupiah);
 - b. Bahwa sesuai angka 8 Surat Pernyataan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parepare Nomor. 2236-KC/XIII/ADK/11/2018 tanggal 12 November 2018, diketahui bahwa penentuan nilai limit objek sengketa dilakukan dengan mengacu kepada penilaian dari penilai internal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., dan masih berlaku;

Hal. 28 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



- c. Bahwa selain itu, sesuai Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;
- d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya majelis hakim mengesampingkan dalil Pelawan karena tidak berdasar dan hanya berdasarkan asumsi dan perkiraan dari Pelawan;

19. Bahwa Terlawan III menolak dalil-dalil Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Terlawan III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum;

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Terlawan III;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;
ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa terlawan IV, menyatakan menolak dengan tegas keseluruhan dalil dan alasan yang diajukan oleh pelawan dalam surat gugatannya, sepanjang dalil dan alasan tersebut merugikan hak dan kepentingan hukum terlawan IV;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh pelawan kepada terlawan IV dalam hal ini notaris LANNY, SH tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak, karena notaris LANNY, SH sebagai notaris telah menjalankan tugasnya sesuai

Hal. 29 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan hukum dengan membuat suatu perjanjian kredit sesuai dengan standar prosedur dan tidak menyalahi aturan hukum;

3. Bahwa dalil gugatan pelawan hanya berspekulasi dan mengada-ada dan hanya rekayasa saja sebab jelas dalam perjanjian kredit nomor: 26 tanggal 24 Februari 2010 telah dibuat dihadapan notaris LANNY, SH, sehingga perjanjian tersebut sah menurut hukum;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa semua yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, sepanjang ada kaitannya dalam pokok perkara disisipkan pula disini, dengan demikian merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa terlawan IV keberatan dengan tegas menolak keseluruhan dalil dan alasan pelawan dalam surat gugatannya, sepanjang dalil dan alasan itu merugikan hak dan kepentingan hukum terlawan IV;
3. Bahwa tidak benar dalil dan alasan yang dikemukakan oleh pelawan dalam surat gugatannya pada halaman 09 butir 23 dan 24, bahwa perjanjian kredit yang dibuat di Kantor Notaris LANNY, SH sudah sesuai aturan hukum yang berlaku sehingga apapun bentuknya bahwa pelawan menyangkali atau tidak mengakui, itu hak dari pelawan, yang jelasnya bahwa perjanjian kredit nomor 26 tanggal 24 Februari 2010 dibuat di Kantor Notaris LANNY, S.H.,

Berdasarkan hukum dalam eksepsi dan jawaban terlawan IV tersebut diatas, maka Kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang Terhormat, agar menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi terlawan IV;
- Menyatakan gugatan pelawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menurut hukum menolak gugatan pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. **Pelawan Tidak Memiliki Kepentingan Hukum**

Hal. 30 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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)



- a. Bahwa Pelawan tidak lagi memiliki kepentingan hukum dalam hal mengajukan gugatan perlawanan serta mengklaim bidang tanah objek sengketa *a quo* adalah miliknya. Dikatakan demikian oleh karena berdasarkan data pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan tercatat bahwa kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 227/Sumpang Minangae telah beralih kepada Mashud Masdjono (*in casu* Terlawan I) berdasarkan Risalah Lelang No. 287/73/2018 tanggal 28 November 2018 yang dibuat oleh Rushan Nasrul Haq, S.E. selaku Pejabat Lelang Kota Parepare yang sejalan dengan pengakuan Pelawan pada angka 26 halaman 10 yang pada intinya menyatakan bahwa Terlawan V telah melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 227/Sumpang Minangae;
- b. Bahwa merujuk pengakuan Pelawan tersebut di atas, maka berdasar hukum eksepsi Terlawan V terkait tidak adanya lagi kepentingan hukum Pelawan mengajukan gugatan perlawanan pada Pengadilan Negeri Parepare telah terbukti sempurna dan tidak lagi perlu untuk dilanjutkan proses pemeriksaannya sehingga berdasar hukum Majelis Hakim dalam rangka memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* menyatakan tidak dapat diterima segala dalil gugatan Pelawan dalam surat gugatannya tersebut;

2. **Gugatan Pelawan Error in Persona;**

Bahwa Pelawan mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare sebagai Terlawan V dalam perkara *a quo* adalah suatu tindakan nyata adanya *error in persona*, dikatakan demikian oleh karena secara hukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare tidak memiliki kepentingan secara aktif dalam hal menimbulkan kerugian kepada Pelawan, sebab segala tindakan yang dilaksanakan terkait objek sengketa *a quo* pada dasarnya adalah pemenuhan tanggung jawab sebagai pejabat tata usaha negara yang memiliki tugas pokok dan fungsi menerima permohonan dan menjalankan pelayanan pertanahan di Kota Parepare. Selain itu, Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare dalam hal menjalankan tugasnya tidak memiliki keterkaitan secara keperdataan terhadap objek sengketa *a quo*, oleh karenanya berdasar hukum Majelis Hakim yang terhormat dapat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Pelawan telah memenuhi unsur *error in persona* dan menyatakan tidak menerima gugatan Pelawan;

Hal. 31 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan V sangat menolak dan/atau membantah segala dalil-dalil gugatan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Pelawan dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Terlawan V;
3. Bahwa Terlawan V menyatakan sangat keberatan dan menolak dengan tegas segala uraian dalil gugatan angka 26 halaman 10 yang menyatakan:

"Bahwa dengan adanya kecurangan yang tidak baik yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi I bersama dengan Terlawan Eksekusi II dan Terlawan Eksekusi V dengan tanpa persetujuan Pelawan/Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa balik nama sertifikat hak milik No. 227, Kelurahan Sumpang Minangae atas jaminan hak tanggungan milik Pelawan Eksekusi kini Termohon Eksekusi yaitu hak milik No. 227, Kelurahan Sumpang Minangae, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare."

Berkenaan dengan dalil posita tersebut, dengan ini Terlawan V menegaskan bahwa dalil tersebut diatas merupakan dalil yang tidak benar dan tidak memiliki pijakan hukum yang jelas. Dikatakan demikian oleh karena tindakan Terlawan V melakukan pencatatan peralihan hak dilaksanakan berdasar ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan *"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang"*;

4. Bahwa merujuk ketentuan tersebut di atas, sangat berdasar hukum tindakan yang dilakukan oleh Terlawan V dalam hal menerima segala permohonan yang diajukan oleh Terlawan I terkait permohonan pencatatan peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 227/Sumpang Minangae dilaksanakan berdasar Risalah Lelang Nomor 287/73/2018 tanggal 28 September 2018 oleh Rushan Nasrul Haq, S.E. selaku Pejabat Lelang Kota Parepare, sehingga berdasar hukum Majelis Hakim yang terhormat mengenyampingkan segala dalil Pelawan dalam surat gugatannya sebab segala dalil tersebut dibangun tanpa memiliki pijakan hukum yang jelas oleh karena tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar oleh Terlawan V:

Hal. 32 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, maka Terlawan V mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berkenan memutus perkara ini:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan **menerima seluruh Eksepsi Terlawan V**;
- Menolak seluruh gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN. Pre, tanggal 18 Mei 2020 yang amarnya sebagai berikut;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Para Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.

1.750.000,-(satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN Pre, yang dibuat oleh HASMA, H,SE,SH. Panitera Pengadilan Negeri Parepare yang menerangkan bahwa Kuasa Pelawan telah menyatakan banding tanggal 2 Juni 2020 terhadap putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN. Pre, tanggal 18 Mei 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Terlawan I tanggal 12 -06- 2020, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar dan Terbanding II semula Terlawan II, Terbanding III semula Terlawan III, Terbanding IV semula Terlawan IV, Terbanding V semula Terlawan V masing-masing pada tanggal 5 Juni 2020 yang ditandatangani Jurusita Pengadilan Negeri Parepare;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan memori banding tertanggal Januari 2020 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Parepare pada tanggal 30 Juni 2020 dan foto copy memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada Kuasa Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 02 Juli 2020 dan Terbanding II

Hal. 33 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



semula Terlawan II, Terbanding III semula Terlawan III, Terbanding IV semula Terlawan IV dan Terbanding V semula Terbanding IV masing-masing pada tanggal 01 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Parepare;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan tidak mengajukan kotra memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Parepare pada tanggal 10 Juni 2020 telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Pelawan dan Kuas Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 12 -06- 2020, dan Terbanding II semula Terlawan II, Terbanding III semula Terlawan III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Terlawan V masing-masing pada tanggal 5 Juni 2020 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Adapun alasan - alasan banding dari pemohon banding adalah sebagai berikut:

DALAM EKSESPSI:

Pengadilan Negeri Parepare pada petitum putusannya pada bagian Eksepsi menyatakan : “ **Menolak eksepsi dari Para Pelawan** “ .
Pernyataan petitum demikian adalah kekeliruan yang nyata dilakukan oleh Majelis hakim yang memutus perkara tersebut, karena :

- Dalam perkara a qua hanya ada 1 (satu) orang Pelawan, karena itu penyebutan “ Para Pelawan “ adalah kekeliruan yang menyebabkan kesalahan putusan;
- Dalam perkara ini Pelawan tidak pernah mengajukan “ Eksepsi “ . Dengan demikian Diktum Pengadilan Negeri Parepare dalam perkara a qua yang menolak eksepsi dari pelawan adalah menunjukkan ketidak cermatan Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut dalam menyusun putusannya;
- Karena alasan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Parepare yang dimohonkan banding tersebut haruslah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Makassar;

Hal. 34 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



DALAM POKOK PERKARA .

1. Bahwa Pembanding telah membaca secara cermat seluruh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare yang mendasari ditetapkannya putusan yang dimohonkan banding tersebut;
2. Bahwa Pembanding menilai, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare dalam menyusun pertimbangan hukumnya semata-mata mendasarkan pada “aspek legalitas formal” dari seluruh rangkaian timbulnya perkara tersebut, mulai dari proses pemberian kredit sampai pada pelelangan barang jaminan dengan mengesampingkan aspek “ keadilan dan perlindungan bagi konsumen” dalam perkara a quo ;
3. Bahwa Pembanding dalam mengajukan perkara ini ke Pengadilan tidaklah mendasarkan perlawanannya pada aspek legalitas formal yang telah dilakukan oleh para Terlawan / Terbanding dalam proses pemberian kredit dan pelelangan objek jaminan semata. Tapi Pelawan / Pembanding dalam mengajukan perlawanannya tersebut adalah menitik beratkan pada upaya untuk mencari keadilan substansial - sosiologis ;
4. Bahwa atas dasar pemikiran tersebut, Pelawan /pembanding dalam mengajukan perlawanan ini berharap kiranya Majelis Hakim dalam memeriksa dan membedah kasus ini, tidak semata-mata melihat dan menilai berdasarkan fakta yang terlihat secara kasak mata lewat dokumen-dokumen formal an-sihk saja seperti :adanya peijanjian kredit yang ditandatangani di hadapan Notaris, dokumen teguran berkali-kali, adanya dokumen rekstukturisasi perjanjian, dokumen taksasi nilai jaminan, dan sejumlah berita acara lainnya dalam sengketa ini. Tapi Pelawan mengajukan perlawanan ini dengan mengajukannya dengan menyajikan sejumlah fakta yang tidak pantas dari rangkaian perbuatan para terlawan yang merugikan Pelawan dengan terjadinya pelelangan objek jaminan milik Pelawan, dengan uraian sebagai berikut:
 - a. Perjanjian kredit yang secara factual telah ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan Notaris yang secara formal legalistic telah mengikat bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Tapi lebih dari pada perbuatan formal tersebut, seharusnya yang dicari dan digali adalah: Apakah peijanjian ini secara materil-substansial telah dimengerti secara benar oleh Konsumen atau tidak ?. Bahwa sudah menjadi kebiasaan bagi Pelaku Usaha (dalam kasus ini Terlawan II dan Terlawan IY) untuk tidak memberikan salinan perjanjian kepada Konsumennya (Pelawan / Pembanding) . Pertanyaannya, Ada apa

Hal. 35 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



dibalik perlakuan tersebut, tentu ada niat yang tersembunyi agar Konsumen (Pelawan) tidak dapat mencermati dan mengetahui secara benar materi perjanjian tersebut, utamanya mengenai resiko yang dapat ditanggung oleh Konsumen ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare dalam pertimbangannya pada halaman 69 baris pertama dan seterusnya menguraikan bahwa “ perjanjian kredit yang dibuat di Kantor Notaris LANNY, SH (Terlawan IV) sudah sesuai aturan yang berlaku **sehingga apapun bentuknya** bahwa pelawan menyangkali atau tidak mengakui, itu hak dari pelawan, yang jelasnya bahwa perjanjian kredit nomor 26 tanggal 24 Februari 2010 di buat di Kantor Notaris LANNY, SH.”

Bahwa dari konstruksi berpikir majelis hakim tersebut, jelas terlihat sangat menyederhakan yang namanya pembuatan dan penandatanganan perjanjian kredit karena hanya melihat dari sisi formalitas pembuatan perjanjian kredit tersebut, tanpa mau melihat sisi substansial-sosiologis dari dibuatnya perjanjian kredit tersebut yang sarat memuat banyak resiko bagi Pelawan ;

- b. Bahwa selanjutnya, pada penanganan keterlambatan atau ketidakmampuan bayar oleh Pelawan pada Terlawan II dalam proses penyelesaian kredit, Terlawan II hanya memenuhi seluruh persyaratan formal semata seperti menerbitkan “ Surat teguran” melakukan “ rekstrukturisasi kredit” yang semuanya sekedar dipersiapkan untuk mengamankan langkah-langkah pemutusan perjanjian dengan melelang objek jaminan untuk mendapatkan pelunasan piutang yang telah dikeluarkan semata dengan mengabaikan seluruh potensi kerugian yang akan diderita oleh konsumennya (Pelawan). Dalam proses ini seharusnya Terlawan II kemabali merujuk kepada niat awal pemberian pasilitas kredit tersebut yaitu “ membantu konsumen (Pelawan) untuk meningkatkan kapasitas usahanya, bukan dipersiapkan untuk mematikan usaha konsumen ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare dalam pertimbangan putusannya pada halaman 70 baris terahir menyebutkan bahwa “ maka terhadap dalil perlawanan Pelawan terkait sebagaimana diatas patutlah dikesampingkan dan ditolak “ ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut sangat jelas terpaku pada bukti-bukti

Hal. 36 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



yang bersifat formal semata, tanpa sama sekali mau memelihat perilaku Terlawan

II yang sarat dengan ambisi untuk mengeksekusi Pelawan dengan sekedar menyipkan dan mengadakan semua dokumen formal yang menuju kepada pengeksekusian objek jaminan. Terlawan IIsama sekali tidak pernah berusaha untuk kembali melihat niat awal pemberian fasilitas kredit tersebut untuk membuat meningkatkan usaha Pelawan. Hal inilah yang tidak pernah dilihat oleh majelis hakim tingkat pertama ; Bahwa berikutnya tindakan Terlawan II dalam mempersiapkan pelelangan objek jaminan dalam menetapkan nilai limit, sekali lagi hanya untuk memenuhi syarat formal semata dengan menerbitkan nilai taksasi yang hanya mengacu pada “nilai sisa kredit” bukan pada “ nilai jual objek jaminan”.

Bahwa Majelis Hakim dalam putusannya pada halaman 73 yang menguraikan prosedur formal penetapan nilai limit objek jaminan dengan hanya mendasarkan pertimbangannya pada adanya dokumen dari KJPP Satria Iskandar dan rekan (bukti T.II. 10).

Bahwa seyogyanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare setelah melakukan pemeriksaan objek lelang dapat membandingkan nilai limit yang tertera dalam bukti T.II. 10 dengan pengelihatian dan pengetahuannya sendiri dengan membandingkan dengan keterangan saksi-saksi Pelawan serta bukti P. 1 dari Pelawan (bukti pembayaran PBB) yang menjelaskan bahwa nilai jual objek lelang adalah sekitar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya nilai pasar dari objek lelang tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare dan hanya sekedar mendasarkan pertimbangannya pada bukti formil yang ada, maka putusan tersebut hanya sampai pada adanya kepastian hukum semata dan sangat jauh dari tujuan hukum yang mulia yaitu memberi “ KEADILAN” kepada pencari keadilan; Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Parepare pada putusannya halaman 69 paragraf ke-2 menilai bahwa keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan hanya bersifat “ testimonium de auditu “

Bahwa penilaian tersebut sangat keliru dan mengenyampingkan fakta - fakta yang terungkap di persidangan, sebab saksi Pelawan yaitu saksi H. Abdullah Lahming dan saksi Yusdi Panribe Asis, dalam keterangannya

Hal. 37 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa kedua saksi tersebut pernah dating ke Kantor Terlawan II dan Terlawan III dan bertemu dengan pejabatnya dan menanyakan hal-hwal terjadinya pelelangan terhadap objek jaminan milik Pelawan. Namun dari pihak pejabat Terlawan II dan III sama sekali tidak ada yang mau memberikan keterangan atau penjelasan mengenai hal tersebut.

Bahwa tindakan pejabat Terlawan II dan III yang tidak mau memberikan penjelasan kepada saksi H. Abdullah Lahming dan saksi Yusdi Panribe tersebut perlu dicurigai ada apa dibalik sikap tersebut. Sebagai Pejabat publik seharusnya pejabat tersebut wajib memberikan keterangan yang diminta oleh kedua saksi tersebut dengan merujuk kepada Undang - undang Keterbukaan informasi publik. Dengan sikap tertutup tersebut tentu ada hal yang tidak benar yang disembunyikannya dalam proses pelelangan objek jaminan milik Pelawan dan itu harus digali oleh Majelis Hakim dalam memeriksa perkara ini untuk mendapatkan keadilan yang sesungguhnya;

Bahwa berdasarkan alasan - alasan banding tersebut di atas, maka Pelawan / Pembanding pada kesempatan ini memohon kepada Pengadilan Tinggi SulSelBar untuk melakukan pemeriksaan ulang atas perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya sebagaimana yang terurai pada surat Perlawanan Pelawan .

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama semua berkas perkara antara lain gugatan, jawaban, replik, duplik, berita acara persidangan, pembuktian kedua belah pihak, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN. Pre, tanggal 18 Mei 2020, dan memori banding kuasa Pembanding semula Pelawan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta-fakta hukum di persidangan dimana dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusannya,

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diungkapkan Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya sebagai alasan untuk

Hal. 38 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS

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

mengajukan permohonan banding, Pengadilan Tinggi tidak sependapat karena tidak terdapat hal-hal baru dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama, sehingga oleh karenanya memori banding tersebut harus pula dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, ditingkat banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN. Pre, tanggal 18 Mei 2020, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama tersebut dikuatkan sehingga Pembanding semula Pelawan berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Parepare Nomor 1/Pdt.Plw/2020/PN. Pre, tanggal 18 Mei 2020, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Selasa** tanggal **01 September 2020** oleh Kami : SINJO JULIANUS MARAMIS, SH, sebagai Hakim Ketua, GEDE NGURAH ARTHANAYA S.H.,M.Hum, dan PUDJI TRI RAHADI, SH. asing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim

Hal. 39 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, SAPARUDDIN, SH.
Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

GEDE NGURAH ARTHANAYA, S.H.,M.Hum.,

SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.,

ttd

PUDJI TRI RAHADI, SH.,

Panitera Pengganti,

ttd

SAPARUDDIN, SH.,

BIAYA PERKARA :

- | | |
|--------------------------|-----|
| 1. Redaksi putusan | Rp. |
| 10.000,- | |
| 2. Materai Putusan | Rp. |
| 6.000,- | |
| 3. Pemberkasan | Rp. |
| 134.000,- | |

Jumlah Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Salinan putusan sesuai dengan aslinya
Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Makassar
Panitera Muda Perdata

JABAL NUR AS, S.Sos, M.H.
NIP:19640207 199003 1 001

Hal. 40 dari 40 hal. Putusan No 273/PDT/2020/PT.MKS