



PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. SAHABUDDIN, berkedudukan di Desa Padaelo, Kecamatan Mattiro Bulu, Kabupaten Pinrang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RUSLAN, SH, M.Si, CPL, CPCLE, CPM., MUH. RISVAN DAHSYAM, SH, MH., JUMADI MANSYUR, SH., SUDARMONO, SH, Advokat pada Kantor Hukum RUSLAN, S.H, M.Si, CPL, CPCLE, CPM. & REKAN, beralamat di Jalan Swadaya Mas III No.3, Kelurahan Batua, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 11 November 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 58/Pendf/SK/Pdt/2022 tanggal 1 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

lawan:

PIMPINAN PT. BANK MANDIRI CABANG PINRANG, QQ. PT. BANK MANDIRI CABANG PINRANG, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.27-29, Kelurahan Macorawalie, Kec. Wattang Sawitto, Kab. Pinrang yang diwakili oleh M. Ashidiq Iswara selaku Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hananto Pramujari, S.H. dan kawan-kawan, Karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.JRB.R10/075/2022 tanggal 25 November 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 60/Pendf/SK/Pdt/2022 tanggal 20 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIC INDONESIA CQ. PIMPINAN KANTOR

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)/ BALAI LELANG KOTA PAREPARE, QQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) / BALAI LELANG KOTA PAREPARE, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No.49, Kelurahan Cappa Galung, Kecamatan Bacukiki, Kota Parepare memberikan kuasa kepada FREDY HIMARWANTO, S.H., SUDIRMAN, S.E., ASHAR HAMKA, S.E., M.Si., MARTHEN LANTENG, dan RIMADHANI SALSABILA FADHILLAH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-562/MK.6/KN.7/2022, tanggal 28 November 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang Nomor 61/Pendf/SK/Pdn/2022 tanggal 20 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KAB. PINRANG, beralamat di Jalan Jenderal Sukawati, Nomor 8, Kelurahan Maccorawalie, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pinrang pada tanggal 17 November 2022 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah konsumen sektor jasa keuangan dari TERGUGAT sebagaimana dimaksud pasal 1 ayat 2 peraturan otoritas jasa keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 "Konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan”.

2. Bahwa pasal 4, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011, “OJK dibentuk dengan tujuan agar keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan:
 - a. terselenggara secara teratur, adil, transparan, dan akuntabel;
 - b. mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil; dan
 - c. mampu melindungi kepentingan Konsumen dan masyarakat”.
3. Bahwa, PENGGUGAT adalah nasabah debitur dari TERGUGAT, Bahwa, PENGGUGAT telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT.
4. Bahwa, selama ini, PENGGUGAT tetap dan terus memberikan keuntungan kepada TERGUGAT dengan membayarkan bunga setiap bulan, hingga kondisi usaha Penggugat tidak berjalan lancar akibat pandemic covid -19;
5. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini adalah jaminan atas fasilitas Kredit berupa :
 - a. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 03066/Macorawalie, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kec. Watang Sawitto, Kab. Pinrang (telah terjual lelang tidak sesuai dengan prosedur yang semestinya).
 - b. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01153/Padaelo, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, luas 2.626 M2, terletak di Kelurahan Padaelo, Kec. MaTT.Irobulu, Kab. Pinrang.
 - c. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01147/Padaelo, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, luas 7.053 M2, terletak di Kelurahan Padaelo, Kec. MaTT.Irobulu, Kab. Pinrang.
 - d. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 00572/Tellumpanua, terdaftar atas nama SAHABUDDIN, luas 5.837 M2, terletak di Kelurahan Tellumpanua, Kec. Suppa, Kab. Pinrang.
 - e. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01216/Tellumpanua, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, terletak di Kelurahan Tellumpanua, Kec. Suppa, Kab. Pinrang.
 - f. Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 01077/Tellumpanua, terdaftar atas nama HERIANI SAHABUDDIN, terletak di Kelurahan Tellumpanua, Kec. Suppa, Kab. Pinrang.
6. Bahwa, selama kondisi usaha PENGGUGAT berjalan lancar, bahkan meskipun kondisi usaha sedang berat namun PENGGUGAT tetap dan terus

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT dengan terus melakukan pembayaran setiap bulan sebagaimana seharusnya.

7. Bahwa, adalah sifat dari semua jenis usaha adalah dinamis, demikian juga dengan kondisi usaha PENGGUGAT. NAMUN HAL TERSEBUT TIDAK MENYEBABKAN PENGGUGAT MENGABAIKAN KEWAJIBAN KEPADA TERGUGAT, DENGAN TETAP DAN TERUS MELAKUKAN PEMBAYARAN SEMAKSIMAL MUNGKIN SESUAI DENGAN KONDISI USAHA.
8. BAHWA, sejak Pandemi Covid-19, kondisi usaha PENGGUGAT betul-betul dalam kondisi yang sangat berat, dengan adanya sejumlah pembatasan kegiatan masyarakat, namun demikian tidak menyebabkan PENGGUGAT mengabaikan kewajibannya kepada TERGUGAT untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kemampuan.
9. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT berusaha untuk melakukan instropeksi diri dan mengevaluasi atas permasalahan hidup dan usaha untuk melakukan perbaikan-perbaikan baik dari aspek manajemen usaha maupun aspek religius.
10. BAHWA, PENGGUGAT BERIKTIKAD Bp AIK UNTUK MELAKUKAN PENYELESAIAN KREDIT SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN TIDAK BERTENTANGAN DENGAN SYARIAT ISLAM.
11. BAHWA, UNTUK MEMPERCEPAT PELUNASAN, PENGGUGAT JUGA TELAH BERUSAHA MENJUAL ASSET DALAM AGUNAN DENGAN CARA MEMPUBLIKASIKAN TERUS MENERUS MELALUI BIRO PENJUALAN DAN KERABAT KELUARGA.
12. BAHWA TIDAK CUKUP SAMPAI DISITU, PENGGUGAT JUGA SIAP UNTUK RUGI SEBATAS WAJAR, DALAM MENENTUKAN HARGA JUAL ASSET-ASSET DALAM AGUNAN YANG DIJUAL AGAR SEGERA DAPAT MELUNASI SELURUH KEWAJIBAN KEPADA TERGUGAT.
13. Bahwa, iktikad baik PENGGUGAT untuk melunasi dalam rangka penyelesaian kredit kepada TERGUGAT diwujudkan dengan cara :
 - 1) Tetap melakukan pembayaran setiap bulan sesuai dengan kondisi usaha.
 - 2) Melakukan pelunasan secara bertahap dan telah ditebus satu sertifikat hak milik yang menjadi agunan kredit.
 - 3) Menjual asset dalam agunan maupun diluar agunan agar segera lunas seluruh kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



1394, "Mengenai pembayaran sewa rumah, sewa tanah, tunjangan tahunan untuk nafkah, bunga abadi atau bunga cagak hidup, bunga uang pinjaman, dan pada umumnya segala sesuatu yang harus dibayar tiap tahun atau tiap waktu yang lebih pendek, maka dengan adanya tiga surat tanda pembayaran tiga angsuran berturut-turut, timbul suatu persangkaan bahwa angsuran-angsuran yang lebih dahulu telah dibayar lunas, kecuali jika dibuktikan sebaliknya".

20. Bahwa, adalah nyata MAKSUD DAN TUJUAN TERGUGAT DALAM MENJALANKAN USAHANYA, TIDAK LAIN HANYA UNTUK MENDAPATKAN KEUNTUNGAN YANG SEBESAR-BESARNYA DENGAN CARA MELAKUKAN PENGKHIANATAN TERHADAP AMANAT UNDANG-UNDANG PERBANKAN.

21. Bahwa, pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya DALAM RANGKA MENINGKATKAN TARAF HIDUP RAKYAT BANYAK".

22. Bahwa, demokrasi ekonomi adalah demokrasi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

23. Bahwa, atas adanya upaya lelang ini PENGGUGAT telah mengalami kerugian, baik materiil maupun immaterial, jika dinilai secara total berjumlah Rp.1.000.000.000. (Satu Milyar Rupiah).

24. Bahwa TERLAWAN juga tidak sepenuhnya melaksanakan peraturan bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset bank umum, yang dimaksud dengan Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- 1) Penurunan suku bunga kredit;
- 2) Perpanjangan jangka waktu kredit;
- 3) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- 5) Penambahan fasilitas kredit;
- 6) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



25. Bahwa Restrukturisasi Kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank dalam rangka perbaikan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Jadi tujuan dari restrukturisasi kredit adalah (Budi Untung, 2005:201) :

- Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
- Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.

26. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya sangat jelas perbuatan TERGUGAT ;

1. Tetap menjual melalui lelang, padahal tanpa persetujuan PENGGUGAT dengan nominal yang sangat rendah, sangat jauh dibawah harga pasaran, sehingga patut diduga adanya oknum pegawai bank yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan cara melawan hukum.
2. Tetap dan terus menjalankan perhitungan bunga, padahal telah melakukan penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi adalah perbuatan melawan hukum.
3. Melakukan penagihan dengan cara yang tidak sopan dan cenderung memaksa, adalah perbuatan melawan hukum.
4. Adanya indikasi kuat, upaya oknum mendapatkan keuntungan pribadi dengan modus membuat harga lelang dengan nilai sangat jauh dibawah harga pasar, sehingga laku lelang sebesar Rp. 620.257.500., modus umumnya oknum tersebut kemudian akan kembali menjaminkan objek dengan Limit pencairan yang lebih tinggi, hal ini adalah perbuatan melawan hukum dan berpotensi merugikan keuangan negara, termasuk Tindakan korupsi dalam jabatan.

27. Bahwa Turut TERGUGAT I, adalah lembaga yang melakukan kegiatan pelelangan terhadap objek agunan, untuk itu patut dilibatkan dalam perkara ini untuk mencegah timbulnya akta risalah lelang dan peralihan hak

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap objek perkara sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

28. Bahwa Penggugat khawatir akan terjadi peralihan hak terhadap objek perkara, maka berdasar hukum untuk dilakukan sita jaminan terhadap Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 03068/Macorawalie, terdaftar atas nama H. SAHABUDDIN, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kec. Watang Sawitto, Kab. Pinrang.

29. Bahwa Turut TERGUGAT II, adalah lembaga yang berwenang melakukan balik nama sertipikat terhadap objek sengketa, oleh karena itu perlu untuk dilibatkan dalam perkara ini untuk mencegah timbulnya peralihan hak terhadap objek perkara sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

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

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

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh TURUT TERGUGAT I yang dimohonkan oleh TERGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materil dan immaterial sejumlah Rp. Rp.1.000.000.000. (Satu milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT.

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk memeriksa perkara tersebut, hadir Kuasa Hukum Penggugat serta hadir Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 2 Januari 2023, telah dilakukan upaya mediasi oleh Mediator kepada para pihak, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 1 Februari 2023 di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan TERGUGAT adalah berdasarkan :

Halaman 9 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit beserta asesoirnya;
 - Berdasarkan Wanprestasinya PENGGUGAT, yang mana PENGGUGAT telah menunggak pembayaran kewajiban kredit sejak April 2018 dan telah Macet sejak Oktober 2018. Dengan kata lain PENGGUGAT telah menunggak selama lebih dari 1.500 hari (4 tahun 3 Bulan);
 - Berdasarkan kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang melekat pada Aset yang dijadikan Agunan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT.
 - PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan penyelesaian kredit macetnya dan cenderung meremehkan kewajiban kreditnya, padahal senyatanya TERGUGAT telah memberikan waktu yang cukup untuk melakukan penyelesaian kredit.
2. Bahwa Lelang a quo telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenang atas 1 aset agunan yaitu aset dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 03066/ Macorawalie atas nama Haji Sahabuddin.

Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil dari PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT dan terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGGUGAT tersebut, dapat TERGUGAT berikan tanggapan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium).
 - a. PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan Lelang Agunan Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.
 - b. Bahwa lelang a quo telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenangnya, namun PENGGUGAT tidak turut menarik Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai pihak dalam gugatannya.
 - c. Bahwa pemenang lelang senyatanya adalah pemilik hak atas aset lelang yang dimenangkannya secara sah melalui pelelangan umum sehingga telah memiliki keterkaitan erat dengan aset lelang.

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



d. Bahwa dengan tidak dimasukkannya pemenang lelang sebagai pihak dalam Gugatan maka gugatan PENGGUGAT telah memenuhi eksepsi kurang pihak, untuk itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankleijk verklaard).

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

a. Bahwa Lelang Agunan Hak Tanggungan yang diperkarakan oleh PENGGUGAT telah selesai dilaksanakan, maka sebenarnya apa yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT sudah selesai dan terhalang / tersingkir untuk munculnya Gugatan.

b. Hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1281K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, sebagai berikut :
"Gugatan/keberatan terhadap pelelangan harusnya diajukan sebelum pelelangan dilaksanakan, bukan sebaliknya. Karenanya gugatan terhadap pelaksanaan Lelang/eksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima";

c. Bahwa mengacu pada Buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata yang disusun oleh M Yahya Harahap, pada halaman 314 s/d 315 menerangkan : " salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan ...harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi ". Pula, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menegaskan perihal formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan Lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).

d. Sehingga dengan demikian dan berdasar seluruh pertimbangan di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankleijk verklaard).



B. DALAM POKOK PERKARA

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

- 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, untuk pemberian kredit limit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk tambahan modal kerja perdagangan hasil bumi (beras).
- 2) Syarat-Syarat Umum Perjanjian kredit tanggal 17 Januari 2006.

Bahwa kemudian atas Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 dilakukan addendum sebagai berikut :

- 1) Addendum I tanggal 28 Juli 2006, untuk tambahan limit kredit Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- 2) Addendum II tanggal 17 Januari 2007, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 3) Addendum III tanggal 30 Mei 2007, untuk tambahan limit kredit Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- 4) Addendum IV tanggal 14 Januari 2008, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 5) Addendum V tanggal 30 Januari 2008, untuk tambahan limit kredit Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
- 6) Addendum VI tanggal 19 Februari 2009, untuk tambahan limit kredit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- 7) Addendum VII tanggal 26 Agustus 2009, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



- 8) Addendum VIII tanggal 07 Juli 2010, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 9) Addendum IX tanggal 25 Agustus 2011, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 10) Addendum X tanggal 14 Agustus 2012, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- 11) Addendum XI, Akta No. 27, tanggal 26 Agustus 2013, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), dibuat oleh Sri Rahmawati SH., M.Kn, Notaris di Pinrang.
- 12) Addendum XII, Akta No. 35, tanggal 26 Agustus 2014 untuk perpanjangan jangka waktu kredit, dibuat oleh Sri Rahmawati SH., M.Kn, Notaris di Pinrang.
- 13) Addendum XIII tanggal 27 Agustus 2015, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 14) Addendum XIV tanggal 26 Agustus 2016, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 15) Addendum XV tanggal 31 Agustus 2017, untuk perpanjangan jangka waktu kredit.
- 16) Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk Restrukturisasi kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO).
 - a. Bahwa pada addendum XVI erjanjian kredit, TERGUGAT telah memberikan keringanan pembayaran kewajiban kredit dari total kewajiban Rp. 8.353.022.823,58 menjadi Rp. 5.000.000.000,00 yang wajib dibayarkan oleh PENGGUGAT. Seluruh Perjanjian-perjanjian Kredit a quo bermaterai cukup, ditandatangani oleh dan antara PENGGUGAT (dan Isteri) selaku Debitur dengan TERGUGAT selaku Kreditur.
 - b. Bahwa seluruh syarat dan ketentuan yang diatur didalam Perjanjian kredit a quo, telah disetujui dan disepakati oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT. oleh karenanya seluruh pengikatan atas Perjanjian Kredit a quo, merupakan perikatan yang sah dan berlaku sebagai undang-undang yang

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat para pihak, sebagaimana tercantum dalam Pasal **1320 KUHPerdata juncto Pasal 1338 KUHPerdata;**

- c. Guna menjamin pelunasan atas Kredit Modal Kerja a quo, Penggugat telah menyerahkan jaminan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) yang seluruhnya diterbitkan oleh BPN Kab. Pinrang dengan rincian sebagai berikut :
- 1) SHM No. 00572/Tellumpanua tanggal 01/12/2005 atas nama Heriani Sahabuddin.
 - 2) SHM No. 01147/Padaelo tanggal 25/07/ 2007 atas nama Sahabuddin.
 - 3) SHM No. 01153/ Padaelo atas nama Hajja Heriani.
 - 4) SHM No. 01216/Tellumpanua tanggal 19/11/2014 atas nama Hajja Heriani Sahabuddin.
 - 5) SHM No. 03066/Macorawalie tanggal 09/03/2010 atas nama Haji Sahabuddin.
- d. Bahwa sertifikat – sertifikat a quo, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (**Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**);
- e. Guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya terhadap sertifikat tanah yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan dasar dan bukti berupa Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) masing-masing sebagai berikut :
- 1) Pengikatan SHM No. 00572/Tellumpanua atas nama Heriani Sahabuddin :
 - a) SHT Peringkat I No. 106 tanggal 09 Februari 2006, berdasarkan APHT No. 05/APHT/03/SP/II/2006;
 - b) SHT Peringkat II No. 99 tanggal 19 Januari 2007, berdasarkan APHT No. 913/APHT/VII/2006;
 - c) SHT Peringkat III No. 657 tanggal 17 Juli 2007, berdasarkan APHT No. 55/APHT/03/SP/IV/2007;

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) SHT Peringkat IV No. 794 tanggal 05 September 2007, berdasarkan APHT No. 1014/APHT/VIII/2007;
- e) SHT Peringkat V No. 554 tanggal 19 November 2009, berdasarkan APHT No. 653/APHT/VIII/2009;
- 2) Pengikatan SHM No. 01147/Padaelo tanggal 25/07/ 2007 atas nama Sahabuddin :
 - a) SHT Peringkat I No. 793 tanggal 05 September 2007, berdasarkan APHT No. 1015/APHT/VIII/2007;
 - b) SHT Peringkat II No. 314 tanggal 30 April 2008, berdasarkan APHT No. 090/APHT/II/2008;
 - c) SHT Peringkat III No. 658 tanggal 26 Juli 2010, berdasarkan APHT No. 551/APHT/VII/2010;
 - d) SHT Peringkat IV No. 1433 tanggal 01 Oktober 2013, berdasarkan AHT No. 427/APHT/VIII/2013;
- 3) Pengikatan SHM No. 01153/Padaelo atas nama Hajja Heriani :
 - a) SHT Peringkat I No. 179 tanggal 08 April 2009, berdasarkan APHT No. 90/APHT/III/2009;
 - b) SHT Peringkat II No. 656 tanggal 26 Juli 2010, berdasarkan APHT No. 553/APHT/VII/2010;
- 4) Pengikatan SHM No. 01216/Tellumpanua atas nama Hajja Heriani Sahabuddin berdasarkan SHT Peringkat I No. 1195 tanggal 09 Oktober 2015, berdasarkan APHT No. 332/APHT/IX/2015.
- 5) Pengikatan SHM No. 03066/Macorawalie atas nama Haji Sahabuddin berdasarkan SHT Peringkat I No. 1229 tanggal 27 Oktober 2015, berdasarkan APHT No. 331/APHT/IX/2015.
- f. Bahwa dengan telah dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tanah objek sengketa secara de facto dan de jure telah menjadi agunan kredit atas hutangnya PENGGUGAT. Adapun sumber pelunasan hutang/kredit bilamana hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT tidak dilunasi, maka akan dilakukan dengan mengeksekusi/melelang tanah objek sengketa dan hasil lelangnya diperhitungkan dengan kewajiban Kredit PENGGUGAT.

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



- g. Dengan demikian, dalam hal Debitur (incassu PENGUGAT) tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka seluruh jaminan yang telah diserahkan tersebut merupakan sumber pembayaran kembali atas hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT, sebagaimana telah ditegaskan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu TERGUGAT selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk melelang jaminan guna dijadikan sumber pelunasan hutang.
- h. **Bahwa dalam perjalanan waktu pemberian fasilitas kredit kepada PENGUGAT, nyatanya PENGUGAT selaku Debitur senantiasa melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas kesepakatan yang telah dibuat oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam Perjanjian Kredit.**
- i. PENGUGAT senantiasa menunggak dalam pembayaran kewajiban kredit yaitu sejak April 2018 atau selama lebih dari 1.500 Hari (4 Tahun 3 Bulan), dengan rincian sebagai berikut :
- a) April 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus);
 - b) Juli 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 3 (Kurang Lancar);
 - c) Agustus 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 4 (Diragukan);
 - d) Oktober 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 5 (Macet);
- j. Atas kelalaian/ingkar janji yang dilakukan oleh PENGUGAT selaku Debitur, maka TERGUGAT dengan didasari pada itikad baik, kemudian telah kembali melakukan peringatan agar PENGUGAT berkenan melakukan pembayaran kembali, baik secara lisan maupun tertulis. Adapun peringatan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat antara lain sebagai berikut :
- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/REG.MKS.PRE.018/2022 tanggal 11 Januari 2022;
 - 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/REG.MKS.1631/2022 tanggal 19 Januari 2022;
 - 3) Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. MNR.RCR/REG.MKS.3239/2022 tanggal 02 Februari 2022.

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



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

3. Bahwa TERGUGAT telah memberikan waktu yang cukup bagi PENGGUGAT selaku Debitur untuk segera menyelesaikan kewajiban kreditnya, namun terhadap kewajiban kredit tersebut tidak segera untuk diselesaikan. Dikarenakan TERGUGAT masih tetap tidak menunjukkan itikad baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban atas Jumlah Terhutang sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT melalui Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.4403/2022 tanggal 10 Februari 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), telah menyatakan PENGGUGAT selaku Debitur telah melakukan perbuatan ingkar janji (default)/wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati, sehingga TERGUGAT melalui surat a quo telah menyatakan seluruh fasilitas kredit a quo jatuh tempo seketika dan dapat ditagih seketika secara sekaligus harus dibayar lunas oleh PENGGUGAT, tindakan tersebut didasarkan pada Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditandatangani serta disepakati oleh PENGGUGAT selaku Debitur dengan TERGUGAT;
4. Mengingat PENGGUGAT selaku Debitur tidak juga mengindahkan peringatan dari TERGUGAT, maka didasarkan pada Pasal 13 Perjanjian Kredit juncto Pasal 15 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka TERGUGAT selaku kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, telah diberikan hak oleh PENGGUGAT untuk melakukan penjualan Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;
5. TERGUGAT secara hukum memiliki hak untuk melakukan pelelangan umum, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), dan mengingat Debitur a quo tidak kunjung melakukan kewajibannya, maka pada akhirnya, TERGUGAT memutuskan untuk melakukan eksekusi agunan melalui Lelang Umum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan **UUHT**

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut “**PMK Lelang**”);

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

Pasal 6 UUHT mengatur :

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

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

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

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

6. Bahwa sebelum Proses pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan dilakukan, maka dengan etiked baik TERGUGAT telah melakukan pemberitahuan secara Tertulis dalam bentuk surat kepada PENGGUGAT, antara lain sebagai berikut :

- a) Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;
- b) Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;
- c) Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara;
 - e) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 September 2022 melalui KPKNL Pare-pare;
 - f) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat, yaitu Pare Pos tanggal 23 September 2022;
7. Penetapan harga asset pada Lelang Agunan Hak Tanggungan a quo adalah berdasarkan penilaian dari Penilai Independent yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqien Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (mbpru), sebagai berikut :
- a) Laporan Penilaian Aset No. Lap : 00077/2.0027-09/PI/07/0408/1/IV/2022 tanggal 26 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 01153/Padaelo;
 - b) Laporan Penilaian Aset No. Lap : 00067/2.0027-09/PI/07/0408/1/IV/2022 tanggal 14 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066/ Macorawalie;
- Penetapan harga asset Lelang a quo telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan penilaian oleh penilai (pihak yang melakukan penilai secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya).
8. Bahwa atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a quo telah ditetapkan pemenang lelang sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 134/73/2022 tanggal 18 Oktober 2022 atas laku lelang asset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066/ Macorawalie atas nama Haji Sahabuddin, diterbitkan oleh KPKNL Pare-pare;
9. Bahwa atas hasil lelang a quo, TERGUGAT kemudian memberikan pemberitahuan sebagai berikut :
- a) Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.42163/2022 tanggal 19 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara;
 - b) Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.42164/2022 tanggal 19 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara.
10. Bahwa tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, telah sesuai dengan prosedur dan

Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



peraturan perundang – undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

11. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 4 halaman 3 dan Posita angka 8 halaman 4 yang pada pokoknya mendalihkan bahwa Covid-19 menjadi alasan PENGGUGAT lalai melakukan kewajiban kreditnya, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

a. Bahwa Pandemi Covid-19 dimulai pada Maret 2020 sementara berdasarkan pencatatan sistem Bank, PENGGUGAT telah menunggak kewajiban kreditnya sejak April 2018, dengan rincian sebagai berikut :

- April 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 2 (Dalam perhatian khusus);
- Juli 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 3 (Kurang Lancar);
- Agustus 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 4 (Diragukan);
- Oktober 2018 kualitas kredit menjadi kolektibilitas 5 (Macet);

b. Maka terbukti Pandemi Covid-19 tidaklah dapat menjadi alasan wanprestasinya PENGGUGAT atas kewajiban kredit yang harus dibayarkan.

c. Bahwa usaha PENGGUGAT adalah perdagangan hasil bumi berupa beras, yang merupakan kebutuhan sehari-hari penduduk / masyarakat. Maka dengan terjadinya Pandemi Covid-19 dan penerapan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) atau PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) kebutuhan masyarakat akan beras tidaklah menurun bahkan permintaan atas beras terus meningkat.

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

12. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 9 dan 10 halaman 4 yang mendalihkan bahwa PENGGUGAT berusaha introspeksi dan mengavaluasi diri untuk memperbaiki aspek manajemen usaha dan aspek religious, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

a. Bahwa tidak benar PENGGUGAT dan isteri selaku Debitur melakukan introspeksi dan mengevaluasi diri, melainkan justru melakukan tindakan-tindakan yang cenderung meremehkan dan tidak mengakui tunggakan kreditnya.

b. Bahwa kegiatan usaha PENGGUGAT yang masih berjalan menunjukkan kemampuan keuangan PENGGUGAT yang cenderung



stabil bahkan meningkat. Debitur pun tidak mengakui tunggakan kreditnya pada TERGUGAT sebagaimana yang ia akui dalam gugatannya, bahkan menyatakan kreditnya sudah lunas kepada khalayak ramai.

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

13. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 15 halaman 5 yang mendalilkan bahwa seluruh itikad baik PENGGUGAT untuk penyelesaian kreditnya dengan sungguh-sungguh dan penuh tanggungjawab telah diabaikan oleh TERGUGAT, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Merupakan Fakta hukum bahwa PENGGUGAT senantiasa menunggak dalam pembayaran kewajiban kredit yaitu sejak April 2018 atau selama lebih dari 1.500 Hari (4 Tahun 3 Bulan) sebagaimana pencatatan dalam sistem Bank.
- b. Bahwa senyatanya TERGUGAT telah memberikan waktu yang cukup untuk melakukan penyelesaian kredit, maka apabila PENGGUGAT memang beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya, maka waktu selama lebih dari 4 Tahun tersebut harusnya dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh PENGGUGAT.
- c. Bahwa selama lebih dari 4 tahun lamanya PENGGUGAT senantiasa memberikan janji-janji penyelesaian kredit melalui penjualan aset-asetnya, namun janji tersebut tidak pernah direalisasikan.
- d. Bahwa merupakan Fakta hukum TERGUGAT pun telah memberikan keringanan pembayaran kewajiban kredit dari total kewajiban Rp. 8.353.022.823,58 menjadi Rp. 5.000.000.000,00 yang wajib dibayarkan oleh PENGGUGAT.
- e. Bahwa dari sekian lama kesempatan penyelesaian kredit dan keringanan kewajiban yang diberikan TERGUGAT selaku Kreditur, PENGGUGAT tidak kunjung menunjukkan itikad baik dan realisasi untuk menyelesaikan kredit macetnya, hingga akhirnya TERGUGAT melakukan;



- f. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGGUGAT haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi.

14. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 18 halaman 5 yang mendalilkan bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan lelang padahal tetap menerima pembayaran dari PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil PENGGUGAT tidaklah berdasarkan hukum, melainkan bersumber dari kebutuhan dan keinginan pribadi PENGGUGAT dengan tujuan mengulur waktu dan menghindari penyelesaian kredit PENGGUGAT yang telah menunggak lebih dari 4 Tahun lamanya.
- b. Bahwa selama kredit belum dinyatakan Lunas dalam sistem Bank maka setiap tunggakan dan atau kewajiban kredit PENGGUGAT tetaplah harus / wajib dibayarkan oleh PENGGUGAT.
- c. Bahwa pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan adalah berdasarkan :
- 1) Wanprestasinya PENGGUGAT selaku Debitur terhadap kesepakatan dalam perjanjian kredit terutama mengenai kewajiban pembayaran dan penyelesaian kredit;
 - 2) Berdasarkan Pasal 13 Perjanjian Kredit juncto Pasal 15 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- d. **TERGUGAT secara hukum memiliki hak untuk melakukan pelelangan umum**, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UUHT**"), dan mengingat Debitur a quo tidak kunjung melakukan kewajibannya, maka pada akhirnya, TERGUGAT memutuskan untuk melakukan eksekusi agunan melalui Lelang Umum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan **UUHT** juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK Lelang**");
- Pasal 14 Ayat (2) jo. Ayat (3) UUHT** mengatur bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan berlaku pengganti grosse acte hypotheek.
- Pasal 6 UUHT** mengatur :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

e. Berdasarkan hal-hal di atas maka dalil PENGGUGAT haruslah ditolak.

15. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 23 halaman 6 dan Petitum angka 4 yang mendalilkan dan menuntut bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. 1 Milyar, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

a. Berdasarkan :

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

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

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

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

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



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

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

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

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

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

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

- 1) Tidak mendapatkan margin/keuntungan dari Kredit yang disalurkan KEPADA penggugat sebagaimana yang telah disepakati;
- 2) TERGUGAT merupakan pihak yang dihalangi haknya untuk mendapatkan pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah diberikan, sehingga tidak dapat menyalurkan kembali kepada Masyarakat yang layak diberikan fasilitas kredit.
- 3) Fungsi TERGUGAT I selaku lembaga Jasa Keuangan penyalur dana kepada Masyarakat terganggu, yaitu menjadi tidak bisa dengan segera menyalurkan Kembali dana kepada masyarakat yang lain karena Dana yang seharusnya dikembalikan oleh PENGGUGAT tidak segera dikembalikan / diselesaikan.

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

16. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 24 dan 25 halaman 7 yang mendalilkan

Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



bahwa TERGUGAT tidak sepenuhnya melaksanakan Peraturan Bank Indonesia karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Dalil Penggugat a quo tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi.
 - b. Bahwa TERGUGAT telah memberikan restrukturisasi kredit yang disepakati dan dituangkan dalam Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk Restrukturisasi kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO).
 - c. Bahwa pada addendum XVI Perjanjian kredit, TERGUGAT telah memberikan keringanan pembayaran kewajiban kredit dari total kewajiban Rp. 8.353.022.823,58 menjadi hanya Rp. 5.000.000.000,00 yang wajib dibayarkan oleh PENGGUGAT.
 - d. Berdasarkan hal-hal diatas maka dalil PENGGUGAT haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi dan terkesan hanya mencari-cari alasan untuk kepentingan PENGGUGAT semata.
17. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 26 halaman 7 yang mendalilkan bahwa Lelang agunan hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa Lelang agunan hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.
18. TERGUGAT menolak dengan tegas dalil dalam Gugatan PENGGUGAT khususnya pada Posita angka 28 halaman 8 yang yang memohon sita jaminan atas asset yang dijaminan kepad TERGUGAT, dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :
- a. Bahwa asset yang telah dilelang seluruhnya telah dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, dalam hal Debitur (incassu PENGGUGAT) tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka seluruh jaminan yang telah diserahkan tersebut merupakan sumber pembayaran kembali atas hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT, sebagaimana telah ditegaskan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu TERGUGAT selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk melelang jaminan guna dijadikan sumber pelunasan hutang.
 - b. Bahwa aset yang diatasnya telah diikat Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Tujuan dari Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungannya adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan untuk di dahulukan dari kreditur-kreditur atau pihak lainnya (Droit de Preference).

- c. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan :

"terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan telah dibebani dengan hak tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan, akibat yuridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat sita atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank".

- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil PENGGUGAT a quo haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku.

19. Bahwa tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

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

I. DALAM EKSEPSI :

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

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

Atau,

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 2 Februari 2023 di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
1. **Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dimasukkannya KPKNL Parepare c.q. Turut Tergugat I pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Parepare hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 30 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor **213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 13 ayat (1) PMK 213/2020**, yang mengatur bahwa:
"Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual".
- c. Bahwa sesuai Poin 2 Surat Pernyataan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery X/Sulawesi dan Maluku Nomor MNR.RCR/REG.MKS.21896/2022 tanggal 15 Juni 2022, menyatakan:
"Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 1 (satu) diatas, PT. Bank Mandiri (Peresero) Tbk. Akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/dana tau tuntutan pidana dan membebaskan KPKNL/Pejabat dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana."
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Turut Tergugat I), mengingat Penjual c.q. Tergugat bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I terkait lelang atas objek sengketa.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat I.
3. Bahwa sesuai dalil dalam gugatan diketahui bahwa pokok permasalahan diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah perbuatan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Pinrang Tegugat sebagai Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 179/2009 tanggal 08 April 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 90/APHT/II/2009 tanggal 19 Pebruari 2009 atas barang jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo**. atas nama H. Sahabuddin, seluas 2.626m2 yang terletak di Kelurahan Padaelo, Kecamatan MaTT.Irobulu, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan, (**TAP**) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1229/2015 tanggal 27 Oktober 2015, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 331/APHT/IX/2015 tanggal 8 September 2015 atas barang jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 03066/Macorawalie**. atas nama H. Sahabuddin, seluas 210m2 yang terletak di Jalan Tribrata, Kelurahan Macorawalie, Kecamatan Watang Sawito, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan (laku terjual) melakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut melalui perantara KPKNL Parepare *in casu* Turut Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2022, yang dimenangkan oleh atas nama Hartati, S.Sos berdasarkan Risalah lelang Nomor 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022.
4. Bahwa dalam posita gugatan halaman 2, menyatakan bahwa Penggugat adalah nasabah debitur dari tergugat dalam hal ini PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Dan telah menetrnima fasilitas kredit dari Tergugat.
5. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi) Poin 8 surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.MKS.21896/2022 tanggal 15 Juni 2022 yang menyatakan bahwa debitur tersebut benar-benar telah lalai/wanprestasi membayar kewajiban/hutangnya kepada PT. Bank Mandiri (persero), Tbk selaku pemegang hak tanggungan dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa *a quo* guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



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

Pasal 6 :

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

Penjelasan :

*“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang 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”.*

- b. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah ***“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan ***Parate Executie*** sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

- c. Bahwa sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 39/2013 tanggal 08 Februari 2013, dimana menyatakan sebagai berikut:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama.”

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ...”*

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

6. Bahwa selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diberikan sesuai Pasal 6 UUHT tersebut, Tergugat melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Turut Tergugat I melalui surat No. MNR.RCR/REG.MKS.21894/2022 tanggal 15 Juni 2022 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT. disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang.
7. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat selanjutnya Turut Tergugat I memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif. Mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat I menerbitkan surat No. S-565/KNL.1503/2022 tanggal 05 September 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.
8. Bahwa Tergugat juga telah memberitahukan secara langsung kepada Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yaitu melalui surat:
 1. **Nomor** MNR.RCR/REG.MKS.36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin.
 2. **Nomor** MNR.RCR/REG.MKS.36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin, yang ditujukan Kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Nomor** MNR.RCR/REG.MKS.36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin, yang di tujukan Kepada Haji Sahabuddin (Pemilik Agunan).
4. **Nomor** MNR.RCR/REG.MKS.36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n. Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin, yang di tujukan Kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan).
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) PMK 213/2020 menyatakan bahwa “Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”. Atas dasar tersebut maka Tergugat selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum rencana pelaksanaan lelang atas objek dalam perkara *a quo* melalui Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang terbit tanggal 8 September 2022, dan melalui **Surat Kabar “PARE POS”** yang terbit tanggal 23 September 2022 sebagai Pengumuman Kedua, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi.
10. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Turut Tergugat I juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) Nomor 17116/2022 tanggal 6 Oktober 2022 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) Nomor 17114/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang.
11. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022 dengan Sertipikat Hak Milik No. 03066/Macorawalie telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah a.n. Samsia, bertindak sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum/Usaha yang akan ditunjuk namanya kemudian berdasarkan Hasil Pelaksanaan Lelang;
12. Bahwa sesuai uraian di atas, maka Turut Tergugat I menolak dengan tegas Primair gugatan Halaman 5 poin a yang pada pokoknya menyatakan sebidang tanahsesuai SHM Nomor 03066/Macorawalie terdaftar atas nama H. Sahabuddin berikut bangunan di atasnya terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kabupaten Pinrang (tela terjual lelang tidak sesuai dengan prosedur yang semestinya dan halaman 9 angka 3 menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat I yang dimohonkan oleh tergugat.

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat I juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Turut Tergugat I telah melakukan pelelangan sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan Turut Tergugat I adalah sah dan mengikat secara hukum.
14. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."
serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
15. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut diatas, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Februari 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 22 Februari 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 23 Februari 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

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

1. Fotocopy sertifikat hak milik No. 01162, atas nama HAJJA HERIANI SAHABUDDIN, selanjutnya diberi tanda.....P-1;
2. *Print Out* Postingan di Tiktok, dengan nama akun @ atalalh diyandra 26, selanjutnya diberi tanda.....P-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat P-1 tersebut telah diberi materai yang cukup dan terhadap bukti surat tersebut adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan bukti surat aslinya, sedangkan bukti P-2 ialah hasil *printout*, serta keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

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

1. SULAEMAN;

- Bahwa Saksi mengetahui yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah adanya rumah Penggugat yang di lelang;
- Bahwa Saksi sudah mengenal Penggugat sejak 10 (sepuluh) tahun lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pihak yang melelang rumah Penggugat tersebut;

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena diceritakan oleh Penggugat namun Saksi tidak mengetahui alamat rumah yang dilelang tersebut;
 - Bahwa Penggugat tidak menceritakan penyebab rumah miliknya tersebut dilelang dan Penggugat hanya cerita rumahnya dilelang dan sudah laku tetapi tidak pernah menunjukkan rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas maupun luas dari rumah Penggugat yang dilelang tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dimana saja rumah Penggugat selain yang dilelang tersebut dan tidak menanyakan lebih lanjut kepada Penggugat terkait hal tersebut;
 - Bahwa Saksi diceritakan oleh Penggugat mengenai hal tersebut pada saat Saksi berada di masjid;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai hutang ataupun terkait kredit Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui kejadian tersebut 2 (dua) bulan lalu;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

2. SAMSUL LAHAJJI;

- Bahwa Saksi mengetahui yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah adanya rumah Penggugat yang di lelang;
- Bahwa Penggugat menceritakan bahwa rumahnya dilelang sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu;
- Bahwa rumah milik Penggugat yang dilelang tersebut beralamat di Jalan Bintang;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat rumah yang dilelang tersebut dan tidak mengetahui mengenai batas-batas ataupun luas dari rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kaitan antara Penggugat dengan pihak bank;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menceritakan mengenai pinjaman;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya postingan pada akun tiktok yaitu foto istri Penggugat yang sedang menyapu dan terdapat tulisan/ banner lelang namun Saksi tidak mengetahui isi dari konten postingan tersebut;
- Bahwa nama istri Penggugat ialah Hj. ANI;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sekira 3 (tiga) atau 4 (empat) tahun lalu, namun jarang berkomunikasi;
- Bahwa Saksi mengetahui dampak yang ditimbulkan adanya postingan di tiktok tersebut yaitu termasuk pencemaran nama baik sehingga dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merusak nama baik pihak Penggugat yang mana menurut Saksi postingan tersebut tidak benar;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga lelang rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, rumah Penggugat tersebut dilelang karena masalah kredit macet;

Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, untuk pemberian kredit limit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk tambahan modal kerja perdagangan hasil bumi (beras), bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya (Heriani), selanjutnya diberi tanda.....T-1;
2. Fotocopy Syarat-Syarat Umum Perjanjian kredit tanggal 17 Januari 2006, bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya (Heriani), selanjutnya diberi tanda.....T-2;
3. Fotocopy Addendum XVI tanggal 03 Juni 2020, untuk Restrukturisasi kredit berupa persetujuan permohonan pelunasan bertahap dengan keringanan bunga, denda, dan ongkos (BDO), bermaterai cukup, ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta isterinya (Heriani), selanjutnya diberi tanda.....T-3;
4. Fotocopy SHM No. 00572/Tellumpanua tanggal 01/12/2005 atas nama Heriani Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....T-4;
5. Fotocopy SHT Peringkat I No. 106 tanggal 09 Februari 2006, berdasarkan APHT No. 05/APHT/03/SP/II/2006, selanjutnya diberi tanda.....T-5;
6. Fotocopy SHT No. 99 tanggal 19 Januari 2007, berdasarkan APHT No. 913/APHT/VII/2006, selanjutnya diberi tanda.....T-6;
7. Fotocopy SHT Peringkat III No. 657 tanggal 17 Juli 2007, berdasarkan APHT No. 55/APHT/03/SP/V/2007, selanjutnya diberi tanda.....T-7;
8. Fotocopy SHT Peringkat IV No. 794 tanggal 05 September 2007, berdasarkan APHT No. 1014/APHT/VIII/2007, selanjutnya diberi tanda.....T-8;
9. Fotocopy SHT Peringkat V No. 554 tanggal 19 November 2009, berdasarkan APHT No.653/APHT/VIII/2009, selanjutnya diberi tanda.....T-9;
10. Foto copy SHM No.01147/Padaelo tanggal 25/07/2007 atas nama Sahabuddin,

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- selanjutnya diberi tanda.....T-10;
11. Foto Copy SHT Peringkat I No. 793 tanggal 5 September 2007 berdasarkan APHT No. 1015/APHT/VIII/2007, selanjutnya diberi tanda.....T-11;
 12. Foto Copy SHT Peringkat II No. 314 tanggal 30 April 2008 berdasarkan APHT No. 090/APHT/II/2008, selanjutnya diberi tanda.....T-12;
 13. Foto Copy SHT Peringkat III No. 658 tanggal 26 Juli 2010 berdasarkan APHT No. 551/APHT/VII/2010, selanjutnya diberi tanda.....T-13;
 14. Foto copy SHT Peringkat III No.1433 tanggal 01 Oktober 2013 berdasarkan AHT No. 427/APHT/VIII/2013, selanjutnya diberi tanda.....T-14;
 15. Foto copy SHM No.01153/Padaelo atas nama Hj. Hariani, diberi tanda.....T-15;
 16. Foto copy SHT Peringkat I No.179 tanggal 08 April 2009 berdasarkan AHT No. 90/APHT/II/2009, selanjutnya diberi tanda.....T-16;
 17. Foto copy SHT Peringkat II No.656 tanggal 26 Juli 2010 berdasarkan AHT No. 553/APHT/VII/2010, selanjutnya diberi tanda.....T-17;
 18. Foto copy SHM No.01216/Tellumpanua atas nama Haja. Hariani Sahabuddin selanjutnya diberi tanda.....T-18;
 19. Foto copy SHT Peringkat I No.1195 tanggal 09 Oktober 2015 berdasarkan AHT No. 332/APHT/XI/2015, selanjutnya diberi tanda.....T-19;
 20. Foto copy SHM No.03066/Maccorawalie atas nama Haji. Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....T-20;
 21. Foto copy SHT Peringkat I No.1229 tanggal 27 Oktober 2015 berdasarkan AHT No. 331/APHT/IX/2015, selanjutnya diberi tanda.....T-21;
 22. Print Out Sistem Bank Untuk Posisi kualitas kredit Penggugat, selanjutnya diberi tanda.....T-22;
 23. Foto copy Surat Peringatan I (pertama) No. MNR RCR/REG.MKS PRE 018/2022, tanggal 11 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-23;
 24. Foto copy Surat Peringatan II (kedua) No. MNR RCR/REG.MKS PRE 1631/2022, tanggal 19 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-24;
 25. Foto copy Surat Peringatan III (ketiga/Terakhir) No. MNR RCR/REG.MKS PRE 3239/2022, tanggal 02 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda.....T-25;
 26. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 4403/2022 tanggal 10 Februari 2022 perihal Pernyataan wanprestasi (Debet), diberi tanda.....T-26;
 27. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-27;
28. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-28;
29. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-29;
30. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-30;
31. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 September 2022 melalui KPKNL Pare-Pare, selanjutnya diberi tanda.....T-31;
32. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat yaitu Pare Pos tanggal 23 September 2022, selanjutnya diberi tandaT-32;
33. Foto copy Laporan Penilaian aset No. Lap.00077/2 0027-09/PI/07/04081/IV/2022 tanggal 26 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 01153.Padaelo, diberi tanda.....T-33;
34. Foto copy Laporan Penilaian aset No. Lap.00067/2 0027-09/PI/07/04081/IV/2022 tanggal 14 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066.Maccorawalie, selanjutnya diberi tanda.....T-34;
35. Foto copy salinan Risalah Lelang No.134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022 atas laku lelang aset dengan bukti kepemilikan SHM No.03066/Maccorawalie atas nama Sahabuddin diterbitkan oleh KPKNL Pare-pare, selanjutnya diberi tanda.....T-35;
36. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 42163/2022 tanggal 19 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan hasil lelang Agunan kredit Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-36;
37. Foto copy Surat No. MNR.RCR/REG MKS 42164/2022 tanggal 19 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan hasil lelang Agunan kredit Saudara, selanjutnya diberi tanda.....T-37;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat T-1 sampai dengan bukti surat T-19, T-23 sampai dengan T-37 tersebut telah diberi materai yang cukup dan terhadap bukti surat tersebut adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan bukti surat aslinya, bukti Surat T-20 dan T-21 telah

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan fotocopynya, dan bukti surat T-22 telah dicocokkan dengan hasil *printout*, serta keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

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

1. Fotocopy Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-1;
2. Fotocopy Adendum I Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor 10 CB.PPE/ADD.PK/022/2006, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-2;
3. Fotocopy Adendum II Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor 10 CB.PPE/ADD.PK/001/2007, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-3;
4. Fotocopy Adendum III Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor :10 CB.PPE/ADD.PK/033/2008, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-4;
5. Fotocopy Adendum IV Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor :10 CB.PPE/ADD.PK/009/2008, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-5;
6. Fotocopy Adendum V Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor :10 CB.PPE/ADD.PK/011/2008, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-6;
7. Fotocopy Adendum VI Perjanjian Kredit Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor :10 CB.PPE/ADD.PK/006/2009, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-7;
8. Fotocopy Adendum VII Perjanjian Kredit Wira Usaha Mandiri Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Nomor :10 CB.PPE/ADD.PK/095/2009, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-8;
9. Fotocopy Adendum VIII Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006, diberi tanda.....TT.I-9;
10. Fotocopy Adendum IX Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Adendum X Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-11;
12. Fotocopy Adendum XI Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 Nomor 27, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-12;
13. Fotocopy Adendum XII Perjanjian Kredit modal Usaha Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 Nomor 35, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-13;
14. Fotocopy Adendum XIII Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-14;
15. Fotocopy Adendum XIV Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 Nomor 27, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-15
16. Fotocopy Adendum XV Perjanjian Kredit modal kerja Nomor : Pra/0003/KMK-CRMS/2006, tanggal 17 Januari 2006 Pra/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 Nomor 27, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-16;
17. Fotocopy Surat PT Bank mandiri (Persero) Tbk Nomor :MNR.RCR/REG/Mks-21894/2022 tanggal 25 Juni 2022 Perihal Permohonan Penetapan tanggal Lelang Melalui Intrnet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-17;
18. Fotocopy Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor : MNR.RCR/REG.MKS-21895/2022 tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-18;
19. Fotocopy Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor : MNR.RCR/REG.MKS-21896/2022 tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-19;
20. Fotocopy Surat Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor : MNR.RCR/REG.MKS-21897/2022 tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-20;
21. Fotocopy Surat Kepala KPKNL Parepare No.S-565/KNL.1503/2022 tanggal 05 September 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tandaTT.I-21;
22. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 17116/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-22;

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 17114/2022 tanggal 6 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pinrang, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-23;
24. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :179/2009 tanggal 08 April 2009, selanjutnya diberi tanda.....TT-24;
25. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :1229/2015 tanggal 27 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-25;
26. Fotocopy Pemberian Hak Tanggungan Nomor :90/APHT/II/2009 tanggal 19 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda.....TT-26;
27. Fotocopy Pemberian Hak Tanggungan Nomor :331/APHT/IX/2015 tanggal 8 September 2015, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-27;
28. Fotocopy Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.MKS.PRE 018/2022 tanggal 11 Januari 2022 sebagai surat peringatan dan sebagai peringatan I (Pertama), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-28;
29. Fotocopy Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.MKS.PRE 1631/2022 tanggal 19 Januari 2022 sebagai surat peringatan dan sebagai peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-29;
30. Fotocopy Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.MKS.PRE 3239/2022 tanggal 02 Februari 2022 sebagai surat peringatan dan sebagai peringatan III (ketiga Terakhir), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-30;
31. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36100/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H.Sahabuddin, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-31;
32. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36101/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H.Sahabuddin yang ditujukan kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-32;
33. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36102/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H.Sahabuddin yang ditujukan kepada Haji Sahabuddin (Pemilik Agunan), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-33;
34. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MKS. 36103/2022 tanggal 07 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n Sahabuddin/Haji Sahabuddin/H. Sahabuddin yang

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ditujukan kepada Hajja Hariani (Pemilik Agunan), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-34;
35. Fotocopy Surat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan yang terbit tanggal 8 September 2022 melalui selebaran, selanjutnya diberi tandaTT.I-35;
36. Fotocopy Surat Pengumuman Lelang kedua Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 0259/CARC-MKS/2022 tanggal 23 September 2023 melalui Surat Kabar PARE POS yang terbit di Pare-pare tanggal terbit 23 September 2022 sebagai Pengumuman kedua, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-36;
37. Fotocopy Surat Pasal 11 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020), selanjutnya diberi tanda.....TT.I-37;
38. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo, selanjutnya diberi tandaTTI-38;
39. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 03066/Maccorawalie, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-39;
40. Fotocopy Risalah Lelang Nomor : 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda.....TT.I-40;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat TT.I-1 sampai dengan bukti surat TT.I-13, TT.I-17 sampai dengan TT.I-23, TT.I-35, TT.I-36, TT.I-37, dan TT.I-40 adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat TT.I-14 sampai dengan bukti surat TT.I-16, TT.I-24 sampai dengan TT.I-34, TT.I-38 dan TT.I-39 adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan fotocopy dan ternyata telah sesuai dengan fotocopynya, serta keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 03066, tanggal 09 Maret 2010 atas nama pemegang Hak HAJI SAHABUDDIN, selanjutnya diberi tanda.....TT-II.1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat TT.II-1 tersebut telah diberi materai yang cukup dan terhadap bukti surat tersebut adalah fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan bukti surat aslinya, serta bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup maka dapat diterima sebagai alat bukti yang memenuhi syarat Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum dilanjutkan pada agenda Kesimpulan, maka pada hari Jumat, tanggal 5 Mei 2023, dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat untuk memberikan kepastian kepada Majelis Hakim mengenai objek sengketa dan batas-batas objek perkara *a quo* yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang seluas 210 m² (dua ratus sepuluh meter persegi), dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Tinggal h.245 SISa;
- Sebelah Timur : Rumah tinggal/Rumah kayu ;
- Sebelah Selatan : SU 0026 R. Tinggal;
- Sebelah Barat : Jalan;

Yang mana terhadap letak dan batas-batas obyek sengketa tersebut telah diakui oleh Pihak Tergugat, dan Turut Tergugat II, sedangkan Penggugat dan Turut Tergugat I tidak hadir dalam pemeriksaan setempat, dan terhadap objek sengketa sebagaimana disebutkan tersebut tergambar dan termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tanggal 11 Mei 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sedangkan Kuasa Hukum Penggugat serta Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam provisi Penggugat memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan proses pelelangan dan peralihan hak terhadap objek perkara sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, oleh karena dalam dalil posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai dasar untuk tidak dilakukannya proses pelelangan dan peralihan hak objek perkara tersebut, dan

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan setempat, dalam hal ini tidak terdapat indikasi bahwa pihak tersebut mengalihkan objek perkara sampai adanya putusan pengadilan, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum Penggugat tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga patut untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
Penggugat dalam gugatannya menyatakan Lelang Agunan Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang mana lelang *a quo* telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenangnya, namun Penggugat tidak menarik pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai pihak dalam gugatannya sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*);
2. Eksepsi Tentang Suatu Masalah Yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan (*Exceptio Peremptoria*);
Bahwa Lelang Agunan Hak Tanggungan yang diperkarakan oleh Penggugat telah selesai dilaksanakan, maka sebenarnya apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat sudah selesai dan terhalang/ tersingkir untuk munculnya gugatan sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*);

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

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

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



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

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut di atas, Penggugat telah mengemukakan tanggapannya atau bantahannya dalam replik pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat berhak menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam sebuah Perkara baik sebagai Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat.

Bahwa berkaitan dengan Pemenang Lelang bahwa sampai saat ini Penggugat belum mengetahui siapa sebenarnya yang menjadi pemenang lelang, bahkan informasi tentang pelelangan yang terjadi tidak diberikan oleh Tergugat, meskipun Penggugat telah mempertanyakan namun pihak Tergugat dengan sengaja menyembunyikan identitas pemenang lelang, terbukti didalam jawaban Tergugat juga tidak disebutkan siapa pemenang lelangnya. Berdasarkan fakta tersebut maka patut diduga bahwa Pihak Tergugat melakukan Persekongkolan dengan Pemenang lelang (jika betul ada pemenang lelang), bahwa hak Penggugat mengetahui dengan pasti status agunan yang dimilikinya termasuk nilai lelang dan pemenang lelang.

2. Eksepsi Tentang Suatu Masalah Yang Tidak Perlu Diperkarakan Sehingga Harus Disingkirkan (*Exception Premtoria*);

Bahwa masalah yang diajukan Penggugat adalah masalah yang harus diperkarakan dan diselesaikan melalui proses peradilan, bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat patut diduga adanya persekongkolan yang menguntungkan pemenang lelang terlihat dari nilai limit harga lelang yang sangat jauh dari harga pasar, begitupula tidak adanya transparansi/keterbukaan informasi setelah proses pelelangan, sehingga hal tersebut sangat wajar dan patut untuk diperkarakan.

3. Tentang Eksepsi Turut Tergugat I Dikeluarkan Sebagai Pihak Dan Eksepsi Gugatan *Error In Persona*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat berhak menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam sebuah perkara baik sebagai Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat.

Bahwa Turut Tergugat I adalah lembaga/ kantor pemerintah yang memikul hak dan tanggung jawab sekaligus merupakan subjek hukum tersendiri.

Bahwa Turut Tergugat I melakukan kegiatan pelelangan terhadap objek agunan, untuk itu patut dilibatkan dalam perkara ini karena telah menerbitkan akta risalah lelang.

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

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

Menimbang, bahwa eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ini apabila yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, jadi masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-35 dan bukti surat bertanda T.T.I-40, keduanya berupa Salinan Risalah Lelang No. 134/73/2022 tanggal 10 Oktober 2022, telah nyata adanya fakta bahwa objek sengketa sesuai Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03066 atas nama HAJI SAHABUDDIN, luas 2010 m2, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Tribrata, Desa/Kelurahan Macorawalie, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan, telah terjual secara lelang oleh Tergugat melalui perantaraan Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh SAMSIA yang beralamat di Jalan Rawa Sari 3, RT 011 RW 000, Kelurahan Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Timur, sebagai pembeli lelang berdasarkan Salinan Risalah Lelang tersebut dengan harga Rp649.500.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas jelaslah bahwa ada pihak lain yang juga terlibat dalam proses lelang atau peralihan kepemilikan objek sengketa *a quo* yaitu SAMSIA sebagai pembeli lelang, yang mana seharusnya Penggugat juga menggugat pihak tersebut untuk menghindari permasalahan dikemudian hari;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, ternyata Penggugat tidak mengikutsertakan pihak tersebut dalam dalil-dalil gugatannya, sementara menurut Majelis Hakim pihak tersebut juga terkait langsung dalam lelang atau peralihan kepemilikan objek sengketa *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, sehingga eksepsi Tergugat mengenai "Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)" beralasan hukum dan patut diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan/ eksepsi dari Tergugat tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) sebagaimana dalam jawabannya dinyatakan beralasan dan diterima oleh Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap keberatan/ eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I yang selain dan selebihnya tidak akan diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tidak sempurna, tidak memenuhi persyaratan hukum sebagaimana yang dimaksud Undang-Undang, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima maka mengenai pokok perkaranya atau materi pokok gugatan Penggugat tidak akan diperiksa lebih lanjut karena itu maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim, tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Ketua berbeda pendapat dalam eksepsi dan dalam pokok perkara, dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dalam jawabannya dan tanggapan atau bantahan Penggugat dalam repliknya tersebut, Hakim Ketua akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consurtium*) yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Penggugat atau Tergugat dalam hal ini tidak lengkap, sehingga apabila pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurium Litis Consurtium*;

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 Nomor : 305 K/Sip/1971 yang menegaskan bahwa "Untuk menentukan siapa-siapa pihak yang akan digugat oleh Penggugat adalah wewenang dan hak Penggugat" dan diperkuat pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1069 K/SIP/1972 yang berlaku dan menjadi sumber hukum formal, berbunyi : "dalam suatu perkara, Penggugat diberikan wewenang sepenuhnya untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan sebagai para pihak";

Menimbang, bahwa terkait dengan Penggugat tidak menarik pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai pihak dalam gugatannya sedangkan lelang *a quo* telah selesai dijalankan dan telah ditetapkan pemenangnya, Majelis Hakim berpendapat pemenang lelang hanya berperan sebagai pemilik hak atas aset lelang yang dimenangkannya melalui pelelangan umum sedangkan terkait dengan keabsahan pelelangan yang dilakukan, dalam hal ini pemenang lelang sebagaimana dimaksud tidak memiliki tanggung jawab terhadap hal tersebut sehingga untuk dapat ditentukan apakah pemenang lelang bisa ditarik sebagai pihak ataukah tidak perlu terlebih dahulu mempertimbangkan apakah lelang sebagaimana dimaksud telah dilakukan sesuai prosedur;

Menimbang, bahwa dalam hal mengajukan gugatan, Penggugat diberikan wewenang untuk menentukan pihak mana saja yang dapat ditarik sebagai Tergugat apabila Penggugat merasa ada hal-hal yang telah dirugikan, sedangkan dalam hal ini Penggugat hanya menarik pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan demikian eksepsi Tergugat adalah tidak berdasar menurut hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

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

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



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

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

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

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

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

a. Eksepsi diskualifikasi/ *gemis aanhoedanigheid*;

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

b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

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

c. *Exception plurium litis consortium*;

Bahwa eksepsi diajukan karena orang yang ditarik sebagai Penggugat ataupun Tergugat tidak lengkap, sedangkan masih ada pihak lain yang harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikut dijadikan pihak baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat, sehingga persoalan yang terjadi tersebut dapat terselesaikan;

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

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

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus rupiah), serta menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat I yang dimohonkan oleh Tergugat;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat dan menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti berupa bukti Surat yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yaitu bukti Surat T-1 sampai dengan bukti Surat T-37 yang telah diberi materai yang cukup, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat dan menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I mengajukan alat bukti berupa bukti Surat yang telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yaitu bukti Surat TT.I-1 sampai dengan bukti Surat TT.I-40 sedangkan Turut Tergugat II mengajukan bukti Surat yang telah dicocokkan dengan aslinya berupa TT.II-1, masing-masing telah diberi materai yang cukup, dan baik Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

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

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

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

- Bahwa sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit, Penggugat telah menyerahkan jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 03066/Macorawalie, atas nama H. Sahabuddin;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 01153/Padaelo, atas nama H. Sahabuddin;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 01147/Padaelo, terdaftar atas nama H. Sahabuddin;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 00572/Tellumpanua, atas nama Sahabuddin;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 01216/Tellumpanua, atas nama H. Sahabuddin;

- Bahwa terhadap jaminan yang diagunkan tersebut telah diletakkan hak tanggungan pada masing-masing jaminan;

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut di atas, sebagai berikut;

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan apakah benar Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan pelelangan tanpa persetujuan Penggugat terhadap jaminan hak milik Penggugat, maka perlulah dibuktikan terlebih dahulu apakah pelelangan sebagaimana dimaksud telah memenuhi prosedur dan syarat dalam aturan yang berlaku untuk selanjutnya bisa dibuktikan apakah perbuatan Tergugat telah melanggar hak subjektif dari Penggugat dalam hal ini pelanggaran terkait dengan objek perkara *a quo*;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya Pengugat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat pada tahun 2006 dan berdasarkan dalil jawaban Tergugat yang tidak pula disangkal oleh Penggugat yaitu tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. Pre/0003/KMK-CRMS/2006 tanggal 17 Januari 2006 untuk tambahan modal kerja perdagangan hasil bumi (beras) dengan pemberian kredit limit Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Syarat-Syarat Umum Perjanjian kredit tanggal 17 Januari 2006 yang selanjutnya dilakukan Addendum I tanggal 28 Juli 2006, untuk tambahan limit kredit Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), Addendum II tanggal 17 Januari 2007, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum III tanggal 30 Mei 2007, untuk tambahan limit kredit Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Addendum IV tanggal 14 Januari 2008, untuk perpanjangan jangka waktu kredit., Addendum V tanggal 30 Januari 2008, untuk tambahan limit kredit Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), Addendum VI tanggal 19 Februari 2009, untuk tambahan limit kredit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Addendum VII tanggal 26 Agustus 2009, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit kredit Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Addendum VIII tanggal 07 Juli 2010, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum IX tanggal 25 Agustus 2011, untuk perpanjangan jangka waktu kredit, Addendum X tanggal 14 Agustus 2012, untuk perpanjangan jangka waktu dan tambahan limit

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat dalam hal ini mengajukan bukti surat yang dapat membantah dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam bukti surat bertanda T-23, T-24, dan T-25 yang mana Penggugat telah menunggak melakukan pembayaran hutangnya/tidak mampu untuk memenuhi kewajiban pembayaran kredit yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat telah memberikan teguran-teguran kepada Penggugat dan sampai batas waktu yang telah ditentukan Penggugat juga tidak dapat memenuhi kewajibannya maka Tergugat mengeluarkan Surat Pernyataan Wanprestasi sebagaimana bukti surat T-26;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam melakukan penagihan kredit sudah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dan tidak ditemukan cara-cara yang tidak sesuai sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat sehingga dinyatakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu terhadap permasalahan hukum angka 1 tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

1. Karena sebab tidak terduga pembuktiannya ditangan debitur yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam kontrak bukan termasuk kategori wanprestasi bila debitur beritikad buruk, maka tetap dimintakan pertanggungjawabannya;
2. Karena keadaan memaksa debitur tidak melaksanakan kontrak;

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Karena sebab tidak terduga apabila perbuatan tersebut ternyata dilarang oleh Undang-undang, debitur tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi; Menimbang, bahwa klasifikasi *Force Majeur* dari segi sasaran adalah sebagai berikut;

1. *Force Majeur* Obyektif yaitu terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak, tidak mungkin lagi dipenuhi tanpa adanya kesalahan debitur, misalnya kebakaran disebut juga *physical impossibility*;

2. *Force Majeur* subyektif yaitu berhubungan dengan kemampuan ataupun perbuatan debitur, misalnya jatuh sakit, harga bahan naik;

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

1. *Force Majeur* Absolut yaitu prestasi kontrak sama sekali tidak dapat dilakukan, misalnya barang musnah;

2. *Force Majeur* Relatif yaitu pemenuhan secara relatif masih mungkin dilakukan walaupun secara tidak normal, misalnya kontrak ekspor impor dilarang dan kemudian masih bisa dilaksanakan dengan cara diselundupkan hal mana sangatlah sulit dilarang hukum;

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

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

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

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pengertian *Force Majeur* yang bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung diatas serta berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas yang menyatakan bahwa usaha Penggugat mengalami kemunduran akibat adanya *pandemic covid-19* maka hal tersebut bukanlah menjadi penyebab utama dari macetnya usaha Penggugat oleh karena adanya ketidakmampuan Penggugat dalam mengendalikan bisnis dengan mengoptimalkan usaha untuk melakukan perbaikan dari aspek manajemen usaha dengan baik dimana masalah manajemen ini antara lain faktor kelalaian Penggugat dalam mengelola bisnisnya dan bukan keadaan yang tidak dapat dicegah oleh siapapun dengan demikian keadaan tersebut hanya salah satu faktor yang menyebabkan usaha Penggugat mengalami kemunduran, sehingga alasan Penggugat bahwa macetnya usaha bukan karena alasan *Force Marjeur* dan menyatakan Penggugat telah beritikad baik dengan tetap melakukan pembayaran tidak beralasan menurut hukum karena hal tersebut sudah sepatutnya menjadi kewajiban dari Penggugat selaku debitur sehingga menurut Majelis Hakim alasan tersebut sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

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

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

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

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

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

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual lelang terhadap harta Penggugat yang menjadi jaminan hutang, tidak meminta persetujuan serta tetap menerima pembayaran padahal jaminan tersebut telah terjual lelang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

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

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

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

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

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



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

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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa untuk dapat menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T-26 berupa Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.4403/2022 tanggal 10 Februari 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), yang mana isinya menyatakan Penggugat selaku Debitur telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati, dan sebelum dilakukannya pelelangan telah dilakukan pemberitahuan secara tertulis kepada Penggugat dalam bentuk surat kepada Penggugat sebagaimana bukti T-31 sampai dengan T-34 berupa Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36100/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36101/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36102/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Hak Tanggungan Saudara, Surat No. MNR.RCR/REG.MKS.36103/2022 tanggal 07 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan,

Menimbang, bahwa telah pula diumumkan dalam Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 September 2022 melalui KPKNL Pare-pare dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar setempat, yaitu Pare Pos tanggal 23 September 2022, sebagaimana Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

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

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan penjualan lelang terhadap jaminan milik Penggugat dibawah harga pasar, tidak ada bukti surat maupun saksi yang diajukan yang dapat membuktikan dalil tersebut, sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengajukan bukti surat bertanda T-34 berupa Foto copy Laporan Penilaian aset No. Lap.00067/2 0027-09/PI/07/04081/IV/2022 tanggal 14 April 2022 untuk penilaian aset dengan bukti kepemilikan SHM No. 03066.Maccorawalie, Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat I dalam melakukan lelang terlebih dahulu telah melakukan penilaian aset sebagaimana ketentuan yang berlaku sebagaimana terlampir dalam bukti surat T-33 dan T-34 dengan menggunakan jasa Penilai Publik untuk menentukan nilai aset berdasarkan nilai pasar dan nilai likuidasi, sebagaimana pula bukti surat TT.I-40 termuat dalam risalah lelang bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan terhadap hal tersebut pun Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 gugatan Penggugat yang pada pokoknya mohon agar menyatakan bahwa Tergugat telah

Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dan tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;

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

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 4 yang memohon agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat, oleh karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum tersebut tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang memohon agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara Sebidang tanah sesuai SHM Nomor 03066/Macorawalie, terdaftar atas nama H. Sahabuddin, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Tribarata, Kelurahan Macorawalie, Kec. Watang Sawitto, Kab. Pinrang, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan dan menurut Pasal 227 HIR/ 261 Rbg, selama proses pemeriksaan sampai dengan sebelum putusan dibacakan Penggugat tidak pula mengajukan permohonan secara tertulis mengenai peletakkan sita jaminan terkait objek perkara *a quo*, maka petitum angka 6 tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, 3, dan 4 Penggugat ditolak, sedangkan petitum gugatan Penggugat yang lainnya mengacu pada gugatan pokok, maka terhadap petitum selain dan selebihnya haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat oleh Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak mencapai mufakat berdasarkan Pasal 14 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak, oleh karena pertimbangan tersebut maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.202.000,00 (dua juta dua ratus dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pinrang, pada hari Kamis, tanggal 25 Mei 2023 oleh HILDA TRI AYUDIA, S.H, sebagai Hakim Ketua, RIO SATRIAWAN, S.H., dan YUDHI SATRIA BOMBING, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023, dengan dihadiri oleh SYAMSIR MUSA, sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, serta Turut Tergugat II secara e-litigasi dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

RIO SATRIAWAN, S.H.

ttd

YUDHI SATRIA BOMBING, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

HILDA TRI AYUDIA, S.H.

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd

SYAMSIR MUSA

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3. Biaya Proses	:	Rp 50.000,00;
4. Leges	:	Rp 10.000,00;
5. PNBP	:	Rp 10.000,00;
6. Panggilan.....	:	Rp 983.500,00;
7. Pengiriman Surat	:	Rp 28.500,00;
8. Materai	:	Rp 10.000,00;
9. Sumpah	:	Rp 40.000,00;
10. Pemeriksaan Setempat	:	Rp 1.000.000,00;
Jumlah	:	Rp 2.202.000,00;

(dua juta dua ratus dua ribu rupiah)

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)