



**P U T U S A N**

Nomor 98/PDT/2019/PT.MKS.

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

-----Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :-----

**AGUSSALIM HUSAIN, SE.,** bertempat tinggal di jalan A.R.Hakim No.kelurahan ujung pandang baru, kecamatan tallo, kota Makassar ekrang berkedudukan di ruko toddopuli Raya blok F3 nomor 13-15, kelurahan Paropo, kecamatan Panakukang, kota Makassar;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Abdul Rahman SH. MH dan Albertus, SH,** Keduanya warga negara Indoensia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor **Hukum ABDUL RAHMAN, SH., MH & REKAN,** berkedudukan di Ruko Nomor 4&5 (gedung terminal kopi 2) jalan Toddopuli Raya Utara, Kelurahan Paropo, Kecamatan Panakukang Kota Makassar, berdasarkan surat Kuasa khusus tertanggal 15 Desember 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Makassar Nomor 1176/Pdt/2017/UB, tanggal 21 Desember 2017;sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT;**

**L A W A N :**

1. **Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero),** berkedudukan di Jakarta cq.Pimpinan PT. Tabungan Negara (Persero) Wilayah/Cabang Kota Makassar & sekitarnya, berkedudukan di Gedung PT.Bank Tabungan Negara Jalan Kajaolalido Nomor 4, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I ;**
2. **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementrian Keuangan RI** berkedudukan di Jakarta **CQ,Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** berkedudukan di Geung Keuangan I lantai 2 Jalan Urip Sumoharjo KM 4

Hal. 1 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Karuwisi Utara, Kecamatan Makassar, Propinsi  
Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Hendrik (Pemilik UD. MULIA BANGUNAN)** beralamat di Jalan  
Teuku Umar Raya Nomor 3, Kelurahan Kaluku Bodoa,  
Kecamatan Tallo, kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**DAN**

**Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar**, berkedudukan di Jalan A.P  
Pettarani Nomor 8 Kota Makassar Propinsi Sulawesi selatan, selanjutnya  
disebut sebagai **TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT**;

**Pengadilan**

**Tinggi**

**tersebut ;**-----

**Telah**

**membaca ;**-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal  
18 Maret 2019 No.98/PDT/2019/PT.MKS tentang penunjukan  
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut  
dalam tingkat banding ;
2. Surat penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan  
Tinggi Makassar tanggal 18 Maret 2019 No.98/PDT/2019/PT.MKS  
untuk mendampingi Majelis Hakim dalam memeriksa dan  
mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
3. Berkas perkara dan surat - surat lain yang berhubungan dengan  
perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya  
tertanggal 20 Desember 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 21 Desember 2017  
dibawah Register Nomor 417/Pdt.G/2017/PN.Mks. telah  
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Obyek Perkara a quo adalah Akta Risalah Lelang Nomor  
Tahun 2017 Tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh  
Tergugat 2
2. Bahwa Tergugat 1 adalah Bank Kreditur yang mengusulkan  
Penjualan di muka umum/Lelang Eksekusi Asset Milik Penggugat  
sekaitan dengan adanya perjanjian kredit, dan Tergugat 2 adalah  
Lembaga yang ditunjuk oleh Undang-Undang dan sebagai  
mediator dalam Pelelangan Asset Penggugat di muka umum,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat 3 adalah orang yang memenangkan lelang di muka umum terhadap aset milik Penggugat berdasarkan Akta Risalah Lelang Nomor tanggal 13 Oktober 2017.

3. Bahwa Penggugat a quo (**Agussalim Husain, SE**) adalah Pemilik Sah Tanah seluas kurang lebih 155 M2 dan di atas terdapat 2 (dua) Petak Bangunan Ruko Permanen yang masing-masing ruko tiga lantai setengah (3,5 Lantai) . Bangunan ini berlokasi di Jalan Teuku Umar Nomor 67 Kelurahan Kaluku Boda, Kecamatan Tallo, Kota Makassar dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 740 / Kaluku Bodoa terbit tanggal 27 April 1982 oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar).
4. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat mengajukan Fasilitas Kredit kepada Tergugat 1, atas permohonan tersebut, Tergugat 1 melakukan proses penelitian data-data Penggugat (termasuk data Perusahaan dan data usaha yang digeluti serta data Jaminan yang akan diikat Hak Tanggungan atas Fasilitas Kredit yang dicairkan). Pasca penelitian data-data tersebut Tergugat 1 menyiapkan/menyetujui Nilai Kredit sebesar Rp.1.400.000.000.- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat. Jenis Kredit tersebut adalah Kredit Investasi dengan Tenggang Waktu Kontrak Pengembalian selama 180 Bulan/15 Tahun, mulai tahun 2008 sampai dengan tahun 2023.
5. Bahwa sebelum pencairan dana (Nilai Kredit yang disetujui Tergugat 1 kepada Penggugat), oleh Tergugat 1 mengurus dokumen-dokumen yang diperlukan diantaranya;
  - a. Draft Perjanjian Kredit
  - b. Surat Kuasa Menjaminkan Hak Tanggungan (SKMHT)
  - c. Penerbitan Sertifikat Pengikatan Hak Tanggungan (SPHT).Bahwa dokumen-dokumen berupa jenis b dan c, oleh Penggugat Copy/Salinan dokumen-dokumen tersebut tidak pernah diberikan dari Tergugat 1 sampai detik ini (tahun 2017), padahal menurut aturan yang berlaku Tergugat 1 sangat berkewajiban baik sifatnya aktif maupun sifatnya pasif wajib memeberikan Copy/Salinan dokumen tersebut sebagai pemberitahuan ataupun pegangan bagi Penggugat untuk kepentingan hukum di kemudian hari.
6. Bahwa selama proses pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut , Usaha Penggugat mengalami kemacetan/bangrut sehingga Penggugat selaku debitor kesulitan mengembalikan kewajibannya kepada Tergugat 1, dan Pihak Tergugat 1 tidak

Hal. 3 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah melakukan pembinaan terhadap Penggugat, seperti bagaimana jalan yang terbaik untuk menyelesaikan isi daripada Perjanjian Kredit tersebut. Tindakan atau Perbuatan yang semestinya dilakukan Tergugat 1 terhadap Penggugat sekaitan dengan macetnya usaha Penggugat, yaitu;

- a. Penjadwalan Kembali (Recheduling) yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan pembayaran jadwal kembali cicilan, jangka waktu kredit, dan lain-lain.
- b. Persyaratan Kembali (Reconditioning) dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja, namun memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c. Penataan kembali (Reschstructuring) yaitu upaya dari bank berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang meliputi tambahan kredit, dan lain-lain.

Bahwa 3 (tiga) jenis tindakan/perbuatan di atas harus dilakukan Tergugat

1 kepada Penggugat karena memang diisyaratkan oleh aturan-aturan atau undang-undang yang sifatnya keharusan dan spesialis untuk itu yakni Surat Edaran Bank Indonesia 23 / 12 / BPPP Tanggal 28 Pebruari 1991.

7. Bahwa tanah seluas kurang lebih 155 M2 dan di atas terdapat 2 (dua) Petak Bangunan Ruko Parmanen yang masing-masing Ruko tiga lantai setengah (3,5 Lantai) . Tanah dan Bangunan ini berlokasi di Jalan Teuku Umar Nomor 67 Kelurahan Kaluku Bodoa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 740 / Kaluku Bodoa terbit tanggal 27 April 1982 atas nama Agussalim Husain, SE / Penggugat yang telah diikat Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit antara Tergugat 1 dengan Penggugat dan oleh Tergugat 1 telah dua (2) kali berusaha melakukan Lelang Eksekusi atau penjualan dimuka umum asset milik Penggugat tersebut, yaitu;
  - a. Pada bulan September 2016, dan
  - b. Pada bulan Oktober 2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Tergugat 1 untuk melelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut pada bulan September 2017 gagal alias tidak jalan, Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat 1 dalam melelang eksekusi Hak Tanggungan pada saat itu oleh Penggugat tidak pernah diberitahukan Tergugat 1. Dan pada bulan Oktober 2017 yaitu terjadi Penjualan di Muka Umum / Lelang Eksekusi terhadap asset Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan oleh Tergugat 3. Oleh karena lelang tersebut tidak ada Fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kelas IA Makassar, maka berdasarkan klasifikasi lelang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka lelang yang dilaksanakan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 masuk klasifikasi Lelang Non Eksekusi/Lelang Sukarela, dan lelang jenis ini memerlukan persetujuan Pihak Terlelang atau dalam hal ini adalah Penggugat, akan tetapi dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat a quo tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat 1 maupun oleh Tergugat 2.

8. Bahwa sebelum Lelang Eksekusi/Penjualang di muka umum terhadap asset Penggugat yang dilakukan bersama antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 dan dimenangkan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017, Penggugat telah melakukan tindakan atau usaha penyelamatan terhadap assetnya tersebut supaya tidak dijual atau dilelang begitu saja, tindakan atau usaha penyelamatan tersebut, meliputi;
  - a. Bahwa Penggugat datang sendiri ke tempat Tergugat 1 untuk memberitahukan bahwa Penggugat akan menjual sendiri assetnya yang diikat Hak Tanggungan untuk meyelesaikan utang/pinjamannya kepada Tergugat 1.
  - b. Bahwa bulan September 2017 Penggugat telah berhasil menemukan pembeli atas nama : Hj. FERAWATY untuk membeli asset milik Penggugat senilai Rp. 2.500.000.000.- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) bahkan Calon Pembeli ini telah di ACC kreditnya dari PT. Bank Bukopin Cabang Makassar senilai Rp. 2.850.000.000.- (Dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk membeli asset Penggugat yang diikat Hak Tanggungan Tergugat 1. Dan juga calon pembeli asset Penggugat atas nama Hj. FERAWATY telah dua (2) kali mengunjungi Pihak Tergugat 1, yaitu menghadap di





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Lantai 3 Gedung PT. Bank Tabungan Negara Wilayah/Cabang Makassar di Jalan Kajoalalido Nomor 4 Kota Makassar, disana ia/Penggugat menemui **Sdr. IRVAN** beserta stafnya untuk membicarakan Proses Penebusan Sertifikat Hak Milik Nomor 740 / Kaluku Bodoa / 1982 atas nama : Agussalim Husain, SE/Penggugat dan membicarakan pelunasan pinjaman Penggugat.

- c. Bahwa melalui perantaraan DARWIS (Marketing PT. Bank Bukopin) calon Pembeli asset Penggugat atas nama : Hj. FERAWATY yang telah mendapatkan persetujuan kredit dari PT. Bank Bukopin Cabang Makassar, telah dipertemukan dengan Penggugat sehingga dalam pertemuan tersebut keduanya bersepakat di bawah ini;
- Harga Jual yang disepakati atas asset Penggugat tersebut adalah Rp.2.500.000.000.- (Dua milyar lima ratus juta rupiah)
  - DP (Dont Payment) Rp. 50.000.000.- (Lima puluh juta rupiah)
  - Sisa Rp. 2.450.000.000.- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) akan diselesaikan setelah pencairan kredit Hj. FERAWATY
- d. Bahwa berdasar uraian pada huruf a,b, dan c di atas pada hari Kamis tanggal 05 Oktober 2017, Penggugat ditemani sdr. DARWIS bersama Hj. FERAWATY datang menghadap ke Pihak Tergugat 1 di Kantor PT. Bank Tabungan Negara lantai 3 di jalan Kajoalalido Nomor 4 Makassar. Di kantor ini Penggugat diterima oleh Sdr. IRVAN bersama dengan,staff lainnya, bahwa pada pertemuan kala itu pihak Tergugat 1 menyuruh Penggugat bermohon kepada Tergugat 1 untuk menyelesaikan pinjamanya sebesar Rp.1.400.000.000.-(Satu milliar empat ratus juta rupiah).
- e. Bahwa dalam waktu lain, juga Sdr. DARWIS pernah mempertemukan antara Pnggugat dengan Tergugat 3 (HENDRIK) guna membicarakan Penjualan asset Penggugat yang telah diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat 1, sehingga dalam pertemuan tersebut terjadi kesepakatan harga jual beli asset milik Penggugat yang akan dibeli oleh Tergugat 3 sebesar Rp. 2.000.000.000.- (Dua milyar rupiah), oleh karena itu Penggugat sangat melarang Tergugat 3 untuk ikut



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan yang akan dilakukan/diseenggarakan oleh  
Tergugat 1 dengan Tergugat 2 pada bulan Oktober 2017.

f. Bahwa pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017  
Penggugat masih menghubungi pihak Tergugat 1 (An. IRVAN)  
melalui/Via Polsel/HP Seluler untuk segera menyelesaikan  
pinjaman Penggugat kepada Tergugat 1.

9. Bahwa pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017, lelang  
eksekusi/Penjualan di muka umum asset Penggugat tetap  
dilaksanakan oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2. Nilai  
Lelang/Penjualan asset Penggugat atas kegiatan tersebut hanya  
senilai Rp.1.100.000.000.- (Satu Milyar seratus juta rupiah),  
bahwa yang menjadi pemenang lelang adalah Tergugat 3  
(HENDRIK). Bahwa atas tindakan pelelangan tersebut bagi  
Penggugat telah dirugikan kepentingan hukumnya atas asset  
berupa tanah seluas kurang lebih 155 M2 dan di atas terdapat 2  
(dua) Petak Bangunan Ruko Parmanen yang masing-masing ruko  
tiga lantai setengah (3,5 Lantai). Tanah dan Bangunan ini  
berlokasi di Jalan Teuku Umar Nomor 67 Kelurahan Kaluku Bodoa,  
Kecamatan Tallo, Kota Makassar dengan Alas Hak Sertifikat Hak  
Milik Nomor : 740 / Kaluku Bodoa terbit tanggal 27 April 1982  
atas nama Agussalim Husain, SE / Penggugat. Bahwa Nilai  
Jual/lelang dari asset Penggugat tersebut telah merugikan  
Penggugat berupa Nilai atau uang sejumlah Milyaran Rupiah jika  
ditaksir Harga Pasaran lokasi tersebut pada saat ini, nilai taksir  
dan atau harga jual asset tersebut sekitar :

- Harga Pasaran	= Rp. 2.800.000.000.-
- <u>Harga Jual/Lelang</u>	= Rp. 1.100.000.000.-
Selisih	= Rp. 1.700.000.000

Bahwa atas penjualan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat 1,  
dan Tergugat 2 kemudian dimenangkan oleh Tergugat 3, maka  
fakta bahwa Penggugat telah dirugikan senilai kurang lebih Rp.  
1.700.000.000.- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

10. Bahwa tindakan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 yang  
telah melakukan penjualan di muka umum asset Penggugat pada  
hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 tanpa pemberitahuan dan  
persetujuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum  
(Onrecht Matigedaad) sebab tindakan/perbuatan tersebut telah  
melanggar aturan-aturan yang mendasari tentang Lelang  
Eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga Lelang Eksekusi terhadap  
asset Penggugat pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 yang

Hal. 7 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan oleh Tergugat 3 adalah Cacat Hukum dan Akta Risalah Lelang Nomor Tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat 2 dapat pula Batal Demi Hukum. Bahwa terhadap Cacat Hukumnya dari kegiatan lelang atas aset Penggugat dapat dijumpai/ditemukan pada;

a. Tergugat 1 tidak pernah melakukan pembinaan terhadap Penggugat selaku Debitor, pembinaan yang dimaksud meliputi;

- Penjadwalan Kembali (Recheduling) yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan pembayaran jadwal kembali cicilan, jangka waktu kredit, dan lain-lain.
- Persyaratan Kembali (Reconditioning) dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja, namun memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- Penataan kembali (Reschtructuring) yaitu upaya dari bank berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang meliputi tambahan kredit, dan lain-lain.

Bahwa seharusnya Tergugat 1 proaktif melihat kondisi usaha Penggugat selaku Debitor.

b. Tergugat 1 telah melanggar kesepakatan dari adanya negosiasi sebagai usaha yang dilakukan oleh Penggugat untuk menyelesaikan Pinjamannya kepada Tergugat 1 . Bentuk usaha kesepakatan dan negoisasi Penggugat terhadap Tergugat 1 dapat dilihat pada Point Nomor 6 Posita Gugatan di atas.

c. Bahwa bagi Penggugat, terhadap lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan oleh Tergugat 3 tidak pernah Penggugat sama sekali menerima dokumen-dokumen berupa;

- Copy/Salinan Surat Kuasa Menjaminkan Hak Tanggungan (SKMHT)
- Copy/Salinan Sertifikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanggungan.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Copy/Salinan SP-1

Copy/Salinan SP-2

- Copy/Salinan SP-3

Bahwa kesemua dokumen-dokumen tersebut di atas merupakan kewajiban Tergugat 1 sebagai Bank Kreditor baik bersifat aktif maupun bersifat pasif yang diisyaratkan oleh undang-undang sehubungan dengan adanya tindakan atau perbuatan untuk melelang eksekusi aset milik Penggugat selaku debitor. Sekaitan dengan hal tersebut maka Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 telah melanggar aturan-aturan di bawah ini;

- Pasal 24 HIR yang berbunyi "Pelaksanaan lelang akibat Gross Akta Hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan berdasarkan perintah pengadilan.
- Yurisprudensi putusan MARI Nomor 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 yang berbunyi "Pengadilan tidak membenarkan penjualan obyek hipotik oleh kreditor melalui lelang tanpa ada Fiat Eksekusi dari pengadilan setempat".

d. Bahwa juga Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam menentukan ambang Limit Penjualan aset Penggugat berada pada posisi tidak wajar dan tidak sesuai dengan Nilai Pasaran pada saat ini. Harga Pasaran terkini aset Penggugat sebesar Rp. 2.800.000.000.- (Dua milyar delapan ratus juta rupiah) sedangkan harga jual/harga lepas hanya Rp. 1.100.000.000.- (Satu milyar seratus juta rupiah). Bahwa atas tindakan / perbuatan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 juga pemenang lelang Tergugat 3 telah melanggar norma dan nilai kesopanan dalam masyarakat dan telah pula melanggar aturan hukum sekaitan dengan Lelang Hak Tanggungan seperti yang diisyaratkan dalam Permenkeu Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Teknik dan Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

e. Bahwa terhadap Lelang tersebut tidak ada Fiat Eksekusi dari Pengadilan

Negeri Makassar padahal Fiat Eksekusi tersebut sangat dibutuhkan

sekaitan adanya Eksekusi Pengosongan Lokasi, serta adanya aamaning (Peringatan Lelang Eksekusi) terhadap Penggugat a quo, apakah ada kemampuan menyelesaikan utang/pinjamannya atau tidak. Jikalau Penggugat menyatakan mampu



menyelesaikan Pinjamannya tentu diberikan kelonggaran batas waktu tertentu.

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap pada uraian-uraian di atas dan untuk melindungi kepentingan hukumnya terhadap aset Penggugat, maka Penggugat memohon kepada bapak Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo kiranya menyatakan hukumnya bahwa;

- Perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 dalam melaksanakan lelang eksekusi/penjualan di muka umum terhadap aset Penggugat berupa tanah seluas kurang lebih 155 M2 dan di atas terdapat 2 (dua) Petak Bangunan Ruko Permanen yang masing-masing ruko tiga lantai setengah (3,5 Lantai) . adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matie Gedaad).

- Akta Risalah Lelang Nomor Tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat 2 adalah Cacat Hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut juga Batal Demi Hukum dan tidak mengikat Penggugat (Agussalim Husain, SE).

11. Bahwa adanya Tindakan/Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 yang telah menjual di muka umum/melelang eksekusi aset Penggugat, maka untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat terhadap assetnya tersebut, maka Penggugat a quo telah melakukan Upaya Hukum diantaranya Melakukan Gugatan Administrasi pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan Obyek Perkara“Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak / Mutasi Hak dari atas nama AGUSSALIM HUSAIN, SE ke atas nama HENDRIK dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 740 / Kaluku Bodoa tanggal 27 April 1983..Surat Ukur Nomor 762/Kaluku Bodoa tanggal 30 April 1982 seluas kurang lebih 155 M2”.Bahwa pada persidangan-persidangan Pemeriksaan awal perkara tersebut yang terjadi hari Kamis tanggal 30 Nopember 2017 diperoleh Fakta Hukum di depan persidangan bahwa Pencatatan Peralihak Hak/Mutasi Hak dalam SHM / Buku Tanah Nomor 740/Kaluku Bodoa / 1982 terbit tanggal 27 April 1982 *belum dilakukan peralihan ke atas nama HENDRIK alias masih atas nama AGUSSALIM HUSAIN, SE,* sehingga Majelis Hakuim berdasarkan fakta hukum tersebut menyarankan Pencabutan Gugatan akhirnya keluar Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 95/G.TUN/2017/P.

Hal. 10 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

#### Disclaimer

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



12. Bahwa berdasarkan fakta – fakta pada uraian Nomor 11 di atas, maka Penggugat a quo bersama dengan Kuasa Hukumnya melakukan pemantauan lokasi di lapangan, bahwa fakta di lapangan ternyata Tergugat 3 (HENDRIK) telah melakukan Penguasaan Fisik Lokasi dan Pembongkaran/Pengerusakan bangunan ruko di atas lokasi tersebut sedangkan fakta hukum terungkap bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 740 / Kaluku Bodoa / 1982 masih atas nama AGUSSALIM HUSAIN, SE belum beralih ke atas nama HENDRIK . Bahwa berdasarkan fakta pada uraian ini maka Penggugat meminta kepada Yang Mulia! Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya memerintahkan kepada Tergugat 3 dan Kuasanya baik langsung maupun tidak langsung untuk segera menghentikan segala bentuk kegiatan-kegiatan di atas lokasi tersebut dan segera mengosongkan lokasi tersebut sampai adanya proses penyelesaian perkara ini, dan menyatakan pula hukumnya bahwa meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Umar Nomor 67 Kelurahan kaluku Bodoa, Kecamatan Tallo Kota Makassar yang merupakan Obyek Lelang a quo.
13. Bahwa fakta lain yang terungkap pada uraian Point Nomor 11 di atas adalah bahwa Tergugat 1 pada hari Jumat tanggal 6 Oktober 2017 telah memberitahukan SPKT lelang kepada Turut Tergugat, sehingga SPKT tersebut oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar) dicatat dalam Buku Tanah Nomor 740 / Kaluku Bodoa / 1982 dan diberikan Nomor 2233 / 2017. Atas Kegiatan Pencatatan dari Turut Tergugat untuk tidak merugikan kepentingan hukum administrasi Penggugat atas asset Penggugat yang telah diikat Hak Tanggungan Tergugat 1 dan telah pula dilelang di muka umum pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2, oleh karena untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat tersebut, maka Penggugat meminta kepada Yang Mulia ! Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar) untuk tidak melanjutkan Pencatatan-Pencatatan Peralihan Hak/Mutasi Hak dalam SHM / Buku Tanah Nomor 740 / Kaluku Bodoa / 1982 dari atas nama AGUSSALIM



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

HUSAIN, SE ke atas nama HENDRIK sampai adanya penyelesaian perkara ini yang berkekuatan hukum tetap.

14. Bahwa kembali ditegaskan oleh Penggugat, sekaitan adanya penjualan asset Penggugat berupa tanah seluas kurang lebih 155 M2 dan di atas terdapat 2 (dua) Petak Bangunan Ruko Parmananen yang masing-masing ruko tiga lantai setengah (3,5 Lantai) , yang dilakukan oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan oleh Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 bagi Penggugat telah mengalami kerugian Milyaran Rupiah. Kerugian tersebut meliputi;

a. Kerugian Materil Rp1.700.000.000.- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah. Bahwa kerugian ini diderita oleh Penggugat akibat asset Penggugat dijual oleh Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 yang tidak sesuai dengan harga pasar masa kini (tahun 2017). Harga asset tersebut pada saat ini senilai kurang lebih Rp. 2. 800.000.000.- sedangkan yang dijualkan Tergugat 1 melalui Tergugat 2 kepada Tergugat pada hari Jumat 13 Oktober 2017 hanya senilai Rp. 1.100.000.000.-, harga tersebut sangat tidak wajar bahkan telah melanggar norma-norma kemasyarakatan dan norma hukum.

b. Kerugian in Materil sebesar Rp50.000.000.- (Lima puluh juta rupiah)

Bahwa kerugian-kerugian in materil yang diderita Penggugat dalam hal ini meliputi membayar jasa Pengacara untuk kegiatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dan kegiatan lain di luar pengadilan seperti melakukan somasi, mengirim surat ke Bank Indonesia, dan lain-lain.

Bahwa terhadap kerugian- kerugian yang diderita oleh Penggugat seperti pada uraian di atas, maka Penggugat Penggugat meminta kepada Yang Mulia ! Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp1.750.000.000.- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akibat adanya lelang dimuka umum terhadap asset Penggugat yang dilaksanakan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017, dan memerintahkan pula kepada Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk segera menggantikan kerugian sejumlah uang tunai sebesar Rp. 1. 750.000.000.- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat akibat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

adanya lelang dimuka umum terhadap asset Penggugat yang dilaksanakan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017.

Bahwa berdasarkan atas fakta-fakta yang terungkap sebagaimana pada uraian-uraian di atas, Penggugat meminta kepada Yang Mulia ! Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberikan putusan;

### **I. Dalam Provisi :**

Memerintahkan kepada Tergugat 3 dan Kuasanya baik langsung maupun tidak langsung untuk segera menghentikan segala bentuk kegiatan-kegiatan di atas Obyel Lelang tersebut dan segera mengosongkan lokasi tersebut sampai adanya proses penyelesaian perkara ini,

### **II. Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat 1 , Tergugat 2, dan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 dalam melaksanakan lelang eksekusi/penjualan di muka umum terhadap asset Penggugat berupa tanah seluas kurang lebih 155 M2 dan di atas terdapat 2 (dua) Petak Bangunan Ruko Parmananen yang masing-masing ruko tiga lantai setengah (3,5 Lantai) adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matie Gedaad);
- Menyatakan bahwa Akta Risalah Lelang Nomor Tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat 2 adalah Cacat Hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut Batal Demi Hukum dan tidak mengikat Penggugat (Agussalim Husain, SE);
- Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslahg) terhadap ObyekLelang tersebut;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar) untuk tidak melanjutkan Pencatatan Peralihan Hak/Mutasi Hak dalam SHM / Buku Tanah Nomor 740 / Kaluku Bodoa / 1982 atas nama AGUSSALIM HUSAIN, SE (Penggugat) ke atas nama HENDRIK (UD. Mulia Bangunan);
- Menyatakan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp.1.750.000.000.- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akibat adanya lelang dimuka umum terhadap asset Penggugat yang dilaksanakan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan Tergugat 3 pada hari Jumat

Hal. 13 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

#### Disclaimer

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

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





tanggal 13 Oktober 2017, dan memerintahkan pula kepada  
**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk segera menggantikan kerugian sejumlah uang tunai sebesar Rp. 1. 750.000.000.- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akibat adanya lelang dimuka umum terhadap asset Penggugat yang dilaksanakan Tergugat 1 bersama dengan Tergugat 2 dan dimenangkan Tergugat 3 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017;

- Membebaskan Biaya yang muncul atas perkara ini kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Dan apabila Ketua Dan Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

### **Jawaban Tergugat I**

#### DALAM EKSEPSI

#### A. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat terkait obyek perkara sebagaimana dimaksud pada halaman 2 gugatan yaitu:

"Akta Risalah Lelang Nomor ..... tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan Tergugat 2."

Selain itu, hal serupa turut pula disampaikan oleh penggugat pada

petitum poin 3 halaman 12 gugatan yang menyatakan:

"menyatakan bahwa akta risalah lelang nomor ..... tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017....."

2. Bahwa obyek perkara sangat tidak jelas mengingat tidak dicantumkannya nomor Akta Risalah Lelang dalam gugatan mengingat pelaksanaan lelang sepengetahuan Tergugat I pada tanggal 13 Oktober 2017 sangat banyak sehingga tidak terdapat kejelasan Akta mana yang dimintakan pembatalannya oleh Penggugat;

3. Bahwa selanjutnya, sebagaimana didalilkan Penggugat dalam halaman 3 angka 4 gugatan, disebutkan bahwa:

"jenis kredit tersebut adalah **kredit investasi** dengan tenggang waktu kontrak pengembalian selama 180 bulan/15 tahun, mulai tahun 2008 sampai dengan tahun 2023."



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa faktanya Tergugat I tidak pernah memberikan kredit dengan jenis investasi kepada Penggugat. Tergugat I hanya memberikan kredit dengan jenis Kredit Pembelian Ruko dengan nilai kredit sebesar Rp.1.400.000.000,- Kredit tersebut diberikan dalam rangka membantu Penggugat membeli ruko dari pemilik awal atas nama Sulaiman dengan jangka waktu selama 15 tahun terhitung sejak tanggal 22 September 2008 hingga tanggal 07 Oktober 2023;
5. Bahwa selanjutnya, dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat jelas salah yaitu Surat Edaran Bank Indonesia 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 sebagaimana dimaksud pada halaman 4 angka 6 huruf c gugatan. Surat Edaran tersebut saat ini tidak digunakan lagi melainkan mengacu pada Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
6. Bahwa selain itu, sebagaimana dimaksud Penggugat pada halaman 4 angka 7 gugatan disebutkan:  
"Oleh karena lelang tersebut tidak ada fiat eksekusi dari pengadilan negeri makassar, maka berdasar klasifikasi lelang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka lelang yadilaksanakan oleh Kreditur harus memperoleh fiat dari Pengadilan Negeng dilaksanakan Tergugat I bersama dengan Tergugat 2 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017 masuk klasifikasi **Lelang Non Eksekusi/Lelang Sukarela**"
7. Bahwa Penggugat tidak mencantumkan dengan jelas Pasal berapa dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa suatu lelang yang ri terlebih dahulu. Selain itu, atas dasar apa pula kemudian Penggugat mengklasifikasikan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan lelang non eksekusi/lelang sukarela?
8. Bahwa jelas, tindakan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyebutkan:  
"apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pada ketentuan tersebut, jelas bahwa Tergugat I memiliki kewenangan untuk mengajukan lelang tanpa diperlukannya persetujuan dari Penggugat atau diklasifikasikan sebagai lelang eksekusi;

9. Bahwa terkait dengan fiat eksekusi dari pengadilan negeri, ketentuan Pasal 14 ayat (3) yang menyebutkan bahwa:

"Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap"

Selain itu, mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jelas disebutkan bahwa Tergugat II memiliki kapasitas untuk melaksanakan lelang hak tanggungan, sehingga tidak diperlukan adanya fiat eksekusi melalui pengadilan negeri.

10. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas gugatan Penggugat tidak jelas/kabur sehingga mengaburkan maksud dan tujuan diajukannya gugatan. Atas dasar tersebut patutlah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

### B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa dalam gugatannya angka 9 halaman 6, Penggugat mendalilkan yang pada intinya menyatakan bahwa nilai jual lelang tidak sesuai dengan harga pasar yang menurut penggugat sebesar Rp. 2.800.000.000,-;
2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang, sesuai dengan ketentuan yang berlaku Tergugat I menggunakan jasa Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan untuk melaksanakan penilaian terhadap obyek sengketa. Atas dasar tersebut KJPP Asmawi & Rekan mengeluarkan laporan penilaian No. 093/ASW/LPSR-JKT/BTN-Area4/IX/2016 tanggal 03 November 2016;
3. Bahwa nilai jual cepat/nilai likuidasi yang tercantum pada laporan tersebut sebesar Rp. 1.065.275.000,- nilai mana kemudian dijadikan acuan untuk menetapkan nilai limit lelang. Penggunaan nilai likuidasi tersebut mengingat terhadap

Hal. 16 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa apabila Penggugat keberatan dengan nilai tersebut, sepantasnya Penggugat turut pula memasukkan pihak KJPP Asmawi & Rekan sebagai pihak mengingat hanya KJPP Asmawi & Rekan yang memiliki kapasitas untuk menetapkan harga suatu bangunan. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan Tergugat I dalam eksepsi juga termasuk bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
  2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
- A. Penggugat Merupakan Debitur yang Beritikad Buruk & Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik
1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, terjadi hubungan hukum berupa hutang piutang dalam rangka membantu pembelian rumah toko yang terletak di Jl. Teuku Umar No. 67, Kelurahan Kalukuboda, Kecamatan Tallo, Kota Makassar dengan nilai hutang Penggugat sebesar Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal 22 September 2008 hingga tanggal 07 Oktober 2023 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 00004-01-04-001833-2. Kepada Penggugat telah diberitahukan hak dan kewajibannya sebelum pelaksanaan akad kredit;
  2. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang ditandatangani bersama, Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya setiap bulannya. Namun faktanya, terhitung sejak awal kredit Penggugat hanya melakukan pembayaran angsuran sebanyak 2 kali. Angsuran mana diperoleh dari pemotongan angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebelum pelaksanaan akad kredit;
  3. Bahwa sejak tahun 2008 hingga tahun 2017 atau selang waktu 9



tahun sejak diberikannya fasilitas kredit kepada Penggugat. Penggugat hanya melaksanakan pembayaran angsuran sebanyak 2 kali yang diperoleh dari angsuran dibayar di muka sebagaimana dipersyaratkan sebelum pelaksanaan akad kredit. Setelah pembayaran tersebut, Penggugat sama sekali tidak melakukan pembayaran hingga dilaksanakannya lelang hak tanggungan;

4. Bahwa dengan jeda waktu kredit macet yang sedemikian lama, Penggugat memiliki kesempatan yang cukup lama untuk melakukan penjualan sendiri atas obyek sengketa namun tidak dilakukan oleh Penggugat. Atas dasar tersebut jelas Penggugat jelas tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan kewajibannya selaku debitur dan dapat dinyatakan sebagai suatu tindakan wanprestasi;
5. Bahwa hal-hal sebagaimana dimaksud pada angka 6 halaman 3 gugatan yang saat ini disebut restrukturisasi kredit, tidak serta merta dapat diberikan kepada Penggugat dan tidak ada keharusan bagi Tergugat I untuk memberikan kebijakan tersebut kepada Penggugat mengingat terdapat syarat-syarat dan ketentuan- ketentuan yang harus dipenuhi oleh Tergugat I sebagaimana telah diatur secara spesifik berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
6. Bahwa sebagaimana dimaksud penggugat pada angka 8 huruf a - d halaman 5 gugatan, benar sekitar bulan September 2017 Penggugat datang bersama dengan Sdr. Darwis bertemu dengan Sdr. Ifan Mastiar untuk membicarakan perihal pelunasan kredit Penggugat dengan alasan bahwa Penggugat telah mendapatkan pembeli dan telah mendapat persetujuan kredit sebesar Rp. 2.450.000.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) melalui Bank Bukopin dengan memperlihatkan Surat Persetujuan Kredit atas nama Hj. Ferawaty yang dikeluarkan Bank Bukopin sejak awal bulan September 2017;

Bahwa pada pertemuan tersebut, telah disampaikan kepada Penggugat bahwa obyek sengketa telah diajukan lelang hak tanggungan melalui Tergugat II untuk kesekian kalinya, namun pembatalan atas pelaksanaan lelang tersebut hanya dapat dilakukan apabila Penggugat melunasi kredit yang telah diperolehnya sehingga kepadanya diberikan kesempatan untuk melunasi **selambat-lambatnya**





**Direktori sebelum tanggal pelaksanaan lelang yakni pada tanggal 13 Oktober 2017. Kesempatan tersebut diberikan putusan.mahkamahagung.go.id**

mengingat telah terdapat surat persetujuan dari Bank Bukopin sehingga dapat dilaksanakan akad kredit kepada Hj. Ferawaty secara segera dengan syarat Penggugat mengajukan surat permohonan pelunasan. Namun hingga dilaksanakannya lelang hak tanggungan Penggugat tidak kunjung melunasi kredit yang telah diperolehnya tersebut atau setidaknya mengajukan surat permohonan pelunasan, sehingga surat persetujuan kredit yang diperlihatkan Penggugat atau segala tindakan yang dilakukan Penggugat seakan-akan hanya akal-akalan Penggugat untuk membatalkan atau menunda-nunda pelaksanaan lelang hak tanggungan sehingga jelas tampak adanya itikad buruk dari Penggugat;

7. Bahwa jauh sebelumnya, Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya namun terhadap surat peringatan tersebut tidak digubris dan oleh Penggugat. Selain itu, Tergugat I melalui tim penagihannya telah beberapa kali mengunjungi obyek sengketa serta telah beberapa kali pula melakukan penyemprotan agunan, namun tidak memperoleh hasil;
8. Bahwa atas dasar tersebut serta adanya kesempatan untuk melunasi yang diberikan kepada Penggugat, menunjukkan dengan jelas bahwa Tergugat I masih beritikad baik dalam memberikan kredit dan membantu Penggugat dalam menyelesaikan kreditnya. Kesempatan mana tidak dimanfaatkan oleh Penggugat dengan melakukan pelunasan secara segera sehingga patut bagi Tergugat I dinyatakan sebagai kreditur yang beritikad baik;
9. Bahwa terkait dengan asumsi nilai kerugian materiil dan immateriil sebagaimana dimaksud pada angka 14 halaman 11 gugatan, hal tersebut sangat tidak masuk akal dengan alasan:
  - a. Sebelum pelaksanaan lelang, Penggugat memiliki hutang yang belum terbayarkan sebesar Rp. 4.326.312.333,- yang terdiri dari pokok kredit sebesar Rp.1.393.218.067,- bunga sebesar Rp.1.418.161.889,- dan denda sebesar Rp. 1.514.932.377,- ;
  - b. Atas tunggakan tersebut, berdasarkan ketentuan PBI No. 14/15/PBI/2012, Tergugat I wajib untuk mengeluarkan dana



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

lagi dalam bentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebesar 100% dari nilai hutang Penggugat sehingga yang sepatutnya mengalami kerugian atas kredit macet Penggugat adalah Tergugat I;

- c. Pelaksanaan lelang hak tanggungan didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan No. 093/ASW/LPSR- JKT/BTN-Area4/IX/2016 dengan nilai jual cepat/nilai likuidasi sebesar Rp. 1.065.275.000,- sehingga dengan demikian telah sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang;
- d. Terkait dengan kerugian immateriil, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 635 K/SIP/1973 tanggal 04 Juli 1974 yang menyatakan:

"bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada suatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan." Mengacu dari yurisprudensi tersebut, hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan pengacaranya hanya mengikat antara keduanya dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 jo.

Pasal 1340 KUHPerdara. Dengan demikian, permohonan kerugian immaterial Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- bertentangan dengan ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku, atas dasar tersebut patutlah ditolak.

10. Bahwa terkait dengan gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan

Penggugat, Tergugat I telah melakukan klarifikasi ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana teregister dengan Nomor 95/G/2017/PTUN.Mks dan diperoleh informasi bahwa terhadap gugatan tersebut telah dilakukan pencabutan sebelum pemeriksaan perkara sehingga tidak terdapat satupun fakta hukum yang terungkap. Atas dasar tersebut serta mempertimbangkan tidak terdapat korelasinya dengan perkara a *quo*, maka terhadap angka 11 halaman 9 gugatan tidak perlu untuk dibahas lebih lanjut.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, patutlah Penggugat dinyatakan sebagai debitur yang beritikad buruk.



# **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

dan putusan.mahkamahagung.go.id

## **Prosedur Yang Berlaku**

1. Bahwa dasar hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan mengacu pada Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
2. Bahwa sebagaimana telah dibahas sebelumnya pada eksepsi, mengacu pada ketentuan Pasal 6 UUHT, pelaksanaan lelang tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat mengingat lelang yang dilaksanakan merupakan lelang eksekusi bukan lelang non eksekusi sukarela;
3. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memenuhi seluruh syarat-syarat yang ditentukan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 dan telah pula diberitahukan kepada Penggugat berdasarkan surat No. 959/S/Mks.Ut/AMD/X/2017 tanggal 23 Oktober 2017;
4. Bahwa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat pada angka 10 huruf c halaman 8 gugatan, Penggugat jelas telah salah mengangkat dasar hukum dengan mengambil dasar hukum Hipotik bukan dasar hukum hak tanggungan. Selain itu, dengan mengambil penerapan hukum PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, justru membingungkan Tergugat I mengingat PMK No. 93/PMK.06/2010 telah mengakomodir pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui Tergugat II tanpa adanya fiat dari pengadilan negeri;  
Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada angka 10 huruf e halaman 8 gugatan yang pada intinya menyatakan;  
"....fiat eksekusi tersebut sangat dibutuhkan sekaitan adanya eksekusi pengosongan lokasi, serta adanya aanmaning terhadap penggugat a quo        "  
5. Bahwa terhadap pelaksanaan pengosongan obyek sengketa (eksekusi), telah diakomodir secara jelas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 angka 4 Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang pada intinya pengosongan obyek hasil lelang hak tanggungan tidak perlu diajukan gugatan dan

Hal. 21 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan:

"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Atas dasar tersebut, mengingat pelaksanaan lelang hak tanggungan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi;
3. Menyatakan lelang hak tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 13 Oktober 2017 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Nomor 00004-01-04-001833-2 beserta assesoirnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul

dari perkara ini. Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, Bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;

**Jawaban Tergugat II**

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.



## 2. Eksepsi Pengadilan Negeri Makassar Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *a quo* {Kompetensi Absolut):

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya, yaitu:
  - lingkungan peradilan umum;
  - lingkungan peradilan agama;
  - lingkungan peradilan militer; dan
  - lingkungan peradilan tata usaha negara, termasuk di dalamnya pengadilan pajak sebagai pengadilan khusus.
- b. Bahwa kekuasaan kehakiman diselenggarakan melalui sistem peradilan terpadu {*Integrated Justice System*) di mana masing-masing lingkungan peradilan telah diberikan batasan-batasan yang jelas dalam menjalankan kewenangannya agar tidak saling tumpang tindih (*Overlapping*).
- c. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat berusaha mengaburkan substansi gugatan, dengan cara mencampurkan kewenangan mengadili antara Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Tata Usaha Negara.
- d. Bahwa gugatan Penggugat sepenuhnya bertumpu pada posita dan petitumnya, khususnya posita angka 1 dan petitum poin ketiga, sebagai berikut:

Posita angka 1:

  1. Bahwa objek perkara *a quo* adalah Akta Risalah Lelang Nomor Tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II."

> Petitum poin ketiga:

  - Menyatakan bahwa Akta Risalah Lelang Nomor tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat Penggugat.
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan sebagai berikut:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya

Hal. 23 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa jelas apa yang menjadi objek perkara *a quo* dan yang dituntut oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah Akta Risalah Lelang Nomor tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II, dimana Akta Risalah Lelang tersebut merupakan produk dari Pejabat Tata Usaha Negara, yang seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara.
- g. Bahwa karena sudah terbukti Pengadilan Negeri Makassar **tidak**

**berwenang secara mutlak (*absolut*)** untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (vide pasal 134 HIR) Majelis Hakim dalam perkara *a quo* dimohon untuk terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela** dan menyatakan Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*. Dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima {*Niet Ontvanke/ijke Verk/aard*}.

### 3. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak {*Error in Persona*}

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar selaku Tergugat II dalam perkara No. 417/Pdt.G/2017/PN.Mks sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
- c. Bahwa tanggung jawab Penjual Barang *in casu* PT Bank Tabungan Negara, Tbk Kantor Cabang Makassar selaku Tergugat I terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana terkait dengan pelaksanaan lelang juga sesuai dengan angka 4 Surat Pernyataan Tergugat I No. 447/AMDArea-4/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017 yang berbunyi:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bank BTN selaku kreditur dan pemegang Hak Tanggungan peringkat I akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT.

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 dan surat pernyataan Tergugat I tersebut, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual Barang *in casu* Tergugat I.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima *{Niet Ontvanke/ijke Verkiaard}*.

### 4. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur *{Exceptie Obscuur*

#### *Libel)*

- a. Bahwa Penggugat dalam posita angka 1 pada pokoknya menyatakan bahwa yang menjadi **objek perkara a quo** adalah Akta Risalah Lelang Nomor Tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II.
- b. Bahwa Penggugat dalam petitum poin ketiga juga memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Akta Risalah Lelang Nomor tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat Penggugat.
- c. **Bahwa** dengan tidak disebutkannya secara jelas dan lengkap berkenaan dengan Risalah Lelang, tidak disebutkan risalah lelang nomor berapa yang hendak dimohonkan pembatalan oleh Penggugat, **maka jelas mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.**
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *{niet ontvankelijk verkiaard}*.

Hal. 25 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

#### Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA:  
**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

A. Penggugat telah melakukan Wanprestasi atas Peijanjian Kredit  
putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00004-01-04-001833-2 tanggal 22 September 2008

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara Ini.
3. Bahwa Tergugat II hanya akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada posita angka 10 dan petitum poin 2 dan 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada hari jumat tanggal 13 Oktober 2017 dalam melaksanakan lelang eksekusi/penjualan di muka umum terhadap aset Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan Akta Risalah Lelang Nomor tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II (objek perkara) adalah cacat hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat Penggugat.
5. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa pelelangan atas objek sengketa merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat atas Akta Perjanjian Kredit No. 00004-01-04-001833-2 tanggal 22 September 2008, dimana kredit Penggugat dinilai macet oleh Tergugat I.
6. Bahwa walaupun Penggugat telah secara nyata-nyata wanprestasi yang dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat- surat peringatan tertulis antara lain Surat Peringatan I No. 384/AMDArea4/VII/2015 tanggal 7 Juli 2015, Surat Peringatan II No. 403/AMDArea4/VII/2015 10 Agustus 2015.

Hal. 26 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

**Disclaimer**

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



7. Bahwa, pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan. Oleh karena itu, Tergugat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut: 'Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
8. Bahwa hal tersebut pada angka 7 jawaban, telah disepakati dalam akta perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan akta hak tanggungan atas objek sengketa, dan perikatan tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak **{vide Pasal 1338 KUHPerdara}**. Pelelangan atas Objek Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku
9. Bahwa Tergugat I mengajukan surat permohonan kepada Tergugat II, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:  
"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. "
10. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut pada angka 9 Jawaban, maka surat Permohonan Lelang No. 442/S/AMDArea4/VII/2015 tanggal 27 Juli 2015 hal Permohonan Lelang e-Auction dan Pengantar SKPT, yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
11. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.
12. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dilaksanakan lelang selanjutnya. Terugat II menerbitkan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".

13. Bahwa lelang tersebut merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
14. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatur bahwa **apabila debitur cidera janji, maka hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6**. Ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) huruf a tersebut 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.
15. Bahwa ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:
  - 1) Pengumuman Lelang untuk Lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;

- b. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat M (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang."

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (/7 casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama Pengumuman Tempel atau selebaran tanggal 13 September 2017 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan yang kedua melalui Surat Kabar/Harian "Tribun Timur" tanggal 28, September 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Dengan demikian, pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

16. Bahwa ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

" Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat".

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak

penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 2111/2017 tanggal 27 September 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, pada intinya menerangkan bahwa atas sebidang tanah seluas 155 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Kalukubodoa, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, atas nama Agussalim Husain, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 740/Kalukubodoa telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat 1 atas nama PT Bank Tabungan Negara, Tbk, yang diterbitkan untuk keperluan lelang.

17. Bahwa sesuai uraian pada angka 4 s.d. 16 Jawaban di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan jual secara lelang terhadap SHM No. 740/Kalukubodoa atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas SHM No. 740/Kalukubodoa dan Akta Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat II (objek perkara *a quo*) sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 10 dan petitum poin 2 dan 3 Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada hari jumat tanggal 13 Oktober 2017 dalam melaksanakan lelang eksekusi/penjualan di muka umum terhadap aset Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan Akta Risalah Lelang Nomor tahun 2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II (objek perkara) adalah cacat hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat Penggugat. Hal tersebut karena pelelangan dimaksud telah sesuai dengan syarat-syarat pelaksanaan lelang yang Tergugat II uraikan pada jawaban pokok perkara angka 4 s.d. 16 di atas, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### B. Tuntutan Terkait Penetapan Limit Lelang Oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum

1. Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat angka 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menentukan ambang limit penjualan aset Penggugat berada dalam posisi tidak wajar dan tidak sesuai nilai pasaran saat ini, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a) Pasal 44 ayat (4) PMK No. 27/PMK.06/2016 mengatur bahwa *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II*. Berdasarkan ketentuan ini, *in casu* maka penetapan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan Tergugat I selaku Penjual dan

Hal. 30 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada kaitannya dengan Tergugat II. Namun demikian, nilai limit tersebut telah benar dan berdasar hukum.

- b) Bahwa berdasarkan surat Tergugat I No. 443/AMDArea4/VII/2017 hal Penyampaian Harga Limit, objek jaminan SHM No. 740/Kalukubodoa telah dinilai oleh Tim Penilai Independent dari Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi dan Rekan. Dengan demikian, nilai limit tersebut telah benar dan berdasar hukum.
  - c) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka posita Penggugat angka 10 huruf d menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menentukan ambang limit penjualan aset Penggugat berada dalam posisi tidak wajar dan tidak sesuai nilai pasaran saat ini adalah dalil yang sangat tidak berdasar, karena pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa hal tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
- "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
- serta sesuai dengan 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".
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 12 dan petitum poin 4 yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas berupa tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 740/Kalukubodoa yang merupakan objek lelang, karena Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394/K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa "*Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir bes/ag*". Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan sita jaminan Penggugat ditolak



atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.  
putusan.mahkamahagung.go.id

## Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Bahwa Penggugat posita angka 14 petitum poin 5 pada pokoknya menyatakan Penggugat menderita kerugian material dan immaterial yang harus mendapatkan ganti rugi dari mereka untuk seketika dan sekaligus sebagai berikut:
  - Kerugian Materil Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang di derita oleh Penggugat akibat aset Penggugat dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak sesuai harga pasar;
  - Kerugian immateril sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 14 petitum poin 5 tersebut, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492K/Sp/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang dengan tegas menyatakan bahwa:

"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud, maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.
  - b. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1)."
  - c. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat I No. 447/AMD Area- 4/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017, yang antara lain menyatakan bertanggung jawab atas segala gugatan perdata maupun tuntutan dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL Makassar terhadap segala gugatan yang timbul sebagai akibat dari

Hal. 32 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

#### Disclaimer

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



pelelangan, dalam hal ini termasuk tuntutan ganti rugi  
kepada KPKNI, Makassar.  
putusan.mahkamahagung.go.id

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

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

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verk/aarct*).

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanke'jk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

### atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo e t bono*).

### Jawaban Tergugat III

#### DALAM EKSEPSI

Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum (Syarat Formal) sebagai berikut:

1. Eksepsi ObscuurLibel
  - a) Gugatan Penggugat, Obyek Perkara tidak jelas dan kabur  
Bahwa Akta Risalah Lelang sebagai Obyek Perkara yang Penggugat sebut dalam Gugatan identitas/penulisan **Nomor** tidak jelas dan kabur, adapun alasannya sebagai berikut:
    - Bahwa pada Angka 1 Posita Gugatannya, Penggugat menyatakan Obyek Perkara/Sengketa adalah "Akta Risalah Lelang **Nomor:** Tahun 2017 Tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II" Bahwa dalam pettitum Gugatannya, Penggugat meminta :  
"Menyatakan bahwa Akta Risalah Lelang **Nomor** :  
.....Tahun 2017  
tanggal 13 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah carat hukum dan Akta Risalah Lelang tersebut  
Batal Demi Hukum dan tidak mengikat Penggugat"

- Bahwa Obyek Perkara yang dimaksud oleh Penggugat adalah kabur dan tidak memenuhi ketentuan Hukum Acara karena tidak menyebutkan dengan jelas dan pasti Nomor Akta Risalah Lelang yang dimaksud.
- Bahwa berdasarkan Pengumuman Lelang Kedua yang termuat pada Koran Tribun Timur Kota Makassar tanggal 28 September 2017, dengan jelas mencantumkan adanya 4 (empat) obyek yang akan dilelang, sehingga dengan demikian pada tanggal 13 Oktober 2017, setidaknya berdasarkan permohonan Tergugat I saja terdapat empat akta risalah lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat I, tentu disamping akta risalah lelang lainnya berdasarkan permohonan pemohon lelang lain di hari yang sama.
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka Gugatan Penggugat yang tidak mencantumkan dengan jelas Nomor Akta Risalah Lelang Tanggal 13 Oktober 2017 mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Bahwa sudah Pasti Majelis Hakim a quo akan kesulitan menentukan dan mengabulkan petitum gugatan dari Penggugat tersebut karena akan beresiko membuat seluruh akta lelang yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 13 Oktober 2017 menjadi batal dan merugikan Tergugat I dan seluruh pemohon lelang lain dan pembeli lelang lain yang lelangnya diadakan pada tanggal 13 Oktober 2017 tersebut.

- b) Posita Gugatan kabur karena mencampur-adukkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Bahwa Penggugat mencampur-adukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana membuat Gugatan Penggugat kabur, adapun alasannya sebagai berikut:

Bahwa pada Angka 10 Surat Gugatan, Penggugat disatu sisi mendalilkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan pembuatan melawan hukum yakni:

"Bahwa tindakan Tergugat 1 dan bersama Tergugat 2 yang telah melakukan penjualan di muka umum ... tanpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan dan persetujuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) ..."

Di sisi lain pada dalil Angka 10 Surat Gugatan, Penggugat juga menyatakan Tergugat 1 melakukan wanprestasi (vide huruf a, b, dan c dalil Gugatan Angka 10) yakni:

- Tergugat I wanprestasi tidak melakukan pembinaan terhadap diri Penggugat;
- Tergugat I wanprestasi melanggar kesepakatan dari adanya usaha negosiasi Penggugat; dan
- Tergugat I wanprestasi memberikan salinan surat-surat.

Pencampuran dalil wanprestasi dan dalil perbuatan melawan hukum dalam Surat Gugatan juga dapat dilihat pada :

Dalil-dalil Angka 5, Angka 6, Angka 8 Surat Gugatan menyatakan adanya perbuatan wanprestasi dari Tergugat I kepada Penggugat;

Dalil Angka 11 Surat Gugatan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I kepada Penggugat.

Bahwa Hukum Acara tidak membenarkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dicampur-adukkan dalam gugatan.

Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.: 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001 yang berbunyi:

"Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan tersendiri."

### c) Petitum Gugatan kabur karena mengandung Kontradiksi:

Bahwa petitum gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat mengandung kontradiksi, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dalam petitumnya di satu sisi meminta Akta Risalah Lelang dibatalkan, dimana petitum demikian menimbulkan akibat hilangnya kerugian pada diri Penggugat karena Obyek Lelang kembali kepada diri Penggugat.

Bahwa disisi lain Penggugat dalam petitumnya juga meminta pembayaran ganti rugi akibat dilaksanakannya lelang dengan dasar telah mengalami kehilangan aset.



Bahwa dua petitum tersebut saling kontradiksi satu dengan yang lain dan bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara, karena apabila Akta Risalah Lelang dibatalkan maka secara mutatis mutandis hal tersebut membuat kerugian yang didalilkan oleh Penggugat akibat adanya lelang menjadi hilang karena obyek lelang kembali kepada diri Penggugat, dengan demikian maka petitum ganti rugi menjadi sesuatu yang tidak relevan untuk diajukan bersamaan, dan demikian pula terjadi sebaliknya.

d) Petitum Gugatan kabur;

Bahwa Petitum Gugatan Penggugat juga kabur karena telah mencampuradukkan antara kewenangan Pengadilan Negeri dengan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, adapun alasan-alasannya sebagai berikut:

Bahwa pencatatan peralihan hak pada buku tanah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual, dan final.

Bahwa petitum dalam gugatan Penggugat memuat permintaan agar Turut Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak melakukan tindakan pencatatan peralihan hak pada buku tanah.

Bahwa petitum tersebut merupakan permintaan agar Turut Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak melakukan tindakan hukum yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menjadi kewenangannya dalam menerbitkan atau tidak menerbitkan sertifikat hak kepemilikan yang mana pada dasarnya merupakan tindakan keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UU No.: 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

"Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara."

Bahwa dengan demikian petitum gugatan tersebut merupakan petitum dalam Sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, yakni permintaan agar Pejabat Tata Usaha Negara melakukan atau tidak melakukan tindakan hukum dibidang administrasi negara berupa membuat atau tidak membuat surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret individual dan final.

Bahwa disamping gugatan memuat petitum yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan Penggugat juga memuat petitum yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, yakni petitum pembatalan akta risalah lelang dan petitum pembayaran ganti kerugian.

Bahwa dengan demikian telah jelas, bahwa Penggugat telah mencampur adukkan petitum yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, sehingga membuat petitum menjadi kabur.

### Ekspesi Error in Persona

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sebagai pihak Tergugat, adapun alasan-alasannya sebagai berikut :

- a) Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan:

#### Pasal 4

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

#### Pasal 17

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
  - (2) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada Ayat (1).
- b) Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan a quo, maka Tergugat III sebagai pemenang lelang dan pembeli lelang yang beritikad baik tidak dapat dituntut dengan alasan apa pun, dan tidak dapat pula ditarik sebagai pihak dalam perkara antara Penggugat sebagai termohon lelang dan Tergugat I sebagai pemohon lelang (penjual).
  - c) Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan a quo, maka seharusnya dalam hal terdapat sengketa atas lelang yang telah dilaksanakan, dimana Penggugat sebagai termohon lelang merasa dirugikan, maka Penggugat hanya dapat menggugat



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon I sebagai penjual atau pemohon lelang yang menimbulkan/menerbitkan adanya kerugian tersebut.

Ditegaskan, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068

K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009, Susunan Majelis:Ketua Majelis:

DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH. Anggota: I MADE TARA, SH. dan **DR. M. HATTA ALI, SH., MH.**, yang dalam pertimbangannya memberikan pendapat bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Medan) salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tersebut, didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Medan No.330/Perd/1967/PT.Mdn. Jo. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- Bahwa Pemohon kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap obyek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi Nomor: 330/Perd/1963/PN.Mdn. tanggal 14 Oktober 1982 Jo. Risalah lelang No.46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982, adalah pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa seluruh bantahan yang Tergugat III telah kemukakan pada bagian eksepsi, sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis berlaku pula pada bagian Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas Tergugat III akui.
3. *Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat pada Halaman 4,*

Hal. 38 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

**Disclaimer**

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





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Angka 7 Posita yang menyatakan "Lelang tanggal 13 Oktober 2018 tidak

ada Fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kelas 1A Makassar maka lelang tersebut adalah Lelang Non Eksekusi/Lelang Sukarela yang memerlukan persetujuan dari Penggugat" **dengan alasan-alasan sebagai berikut:**

- a) Bahwa Pasal 6 UU No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas Ayat (1) UU No.: 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

"Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara."

Bahwa dengan demikian petitum gugatan tersebut merupakan petitum dalam Sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, yakni permintaan agar Pejabat Tata Usaha Negara melakukan atau tidak melakukan tindakan hukum dibidang administrasi negara berupa membuat atau tidak membuat surat keputusan tata usaha negara yang bersifat konkrit, individual, dan final.

Bahwa disamping gugatan memuat petitum yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan Penggugat juga memuat petitum yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, yakni petitum pembatalan akta risalah lelang dan petitum pembayaran ganti kerugian.

Bahwa dengan demikian telah jelas, bahwa Penggugat telah mencampuradukkan petitum yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, sehingga membuat petitum menjadi kabur.

**Eksposisi Error in Persona**

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sebagai pihak Tergugat, adapun alasan-alasannya sebagai berikut :

- a. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan:

**Pasal 4**

Hal. 39 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks



Pasal 17

0 Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan

1 pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.

2 Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana

3 dimaksud pada Ayat (1).

b. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan a quo, maka Tergugat III sebagai pemenang lelang dan pembeli lelang yang beritikad baik tidak dapat dituntut dengan alasan apa pun, dan tidak dapat pula ditarik sebagai pihak dalam perkara antara Penggugat sebagai termohon lelang dan Tergugat I sebagai pemohon lelang (penjual).

c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan a quo, maka seharusnya dalam hal terdapat sengketa atas lelang yang telah dilaksanakan, dimana Penggugat sebagai termohon lelang merasa dirugikan, maka Penggugat hanya dapat menggugat Termohon I sebagai penjual atau pemohon lelang yang menimbulkan/menerbitkan adanya kerugian tersebut.

Ditegaskan, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009, Susunan Majelis: Ketua Majelis: DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH. Anggota: I MADE TARA, SH. dan **DR. M. HATTA ALI, SH., MH.**, yang dalam pertimbangannya memberikan pendapat bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Medan) salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;

- Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tersebut, didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Medan No.330/Perd/1967/PT.Mdn. Jo. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap ;

- Bahwa Pemohon kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap obyek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi Nomor: 330/Perd/1963/PN.Mdn. tanggal 14



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1982 jo. Risalah Lelang No 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982 adalah pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;

- Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa seluruh bantahan yang Tergugat III telah kemukakan pada bagian eksepsi, sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis berlaku pula pada bagian Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas Tergugat III akui.
3. *Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat pada Halaman 4, Angka 7 Posita yang menyatakan "Lelang tanggal 13 Oktober 2018 tidak ada Fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kelas 1A Makassar maka lelang tersebut adalah Lelang Non Eksekusi/Lelang Sukarela yang memerlukan persetujuan dari Penggugat"* **dengan alasan-alasan sebagai berikut:**
  - a) Bahwa Pasal 6 UU No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
  - b) Bahwa Penjelasan Pasal 6 UU No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut:

"Hak untuk menjual obyek 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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan, bahwa apabila debitor tidak segera menyerahkan pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek 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."

- c) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan pelelangan tanpa persetujuan Penggugat jelas telah benar dan tepat menurut hukum sebagaimana dimaksud UU No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada Halaman 6, Huruf (e) yang menyatakan "adanya pertemuan Penggugat dengan Tergugat III, dan Penggugat melarang keras Tergugat III untuk ikut pelelangan tanggal 13 Oktober 2017," haruslah dikesampingkan. Adapun alasannya sebagai berikut:
- a) Bahwa Tergugat III dengan Penggugat tidak pernah terjadi kesepakatan apalagi saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian atau perikatan, sehingga Tergugat III tidak memiliki kewajiban apa pun kepada Penggugat dan sebaliknya Penggugat tidak memiliki hak apa pun terhadap Tergugat III.
- b) Bahwa oleh karena itu Penggugat tidak memiliki hak untuk membatasi hak Tergugat III, termasuk di dalamnya membatasi hak Tergugat III dalam mengikuti lelang atas Obyek Lelang yang telah Tergugat III beli dengan itikad baik dan memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku.
5. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada Halaman 6, Angka 9 yang menyatakan "Nilai jual lelang atas Obyek Lelang jauh dari nilai harga pasar sehingga pembelian Obyek Lelang oleh Tergugat III mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian," haruslah ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- a) Bahwa Tergugat I selaku pemohon lelang/penjual sebelum mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah melakukan penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud

Hal. 42 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

**Disclaimer**

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



Pelaksanaan Lelang atas nilai obyek lelang kepada Penilai  
Independen.

- b) Bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat sendiri, bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya telah melakukan lelang pertama pada bulan September 2016 dan lelang pertama tersebut gagal karena tidak ada peminat (vide Posita Angka 7 Surat Gugatan).
  - c) Bahwa Tergugat I dalam melakukan lelang ulang berhak mengubah nilai limit jual Obyek lelang sesuai ketentuan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjadi sama dengan nilai likuidasi dari Obyek Lelang (bukan nilai pasar) sebagaimana ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - d) Bahwa dengan demikian, maka penentuan nilai limit jual obyek lelang yang tidak memakai nilai pasar tetapi memakai nilai likuidasi dibenarkan oleh ketentuan hukum sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang atas Obyek Lelang yang Tergugat III beli tersebut.
6. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada Halaman 7, Angka 10 [huruf (c), (d), dan (e)] yang menyatakan "Lelang eksekusi atas Obyek Lelang yang dimenangkan Tergugat III adalah cacat hukum, karena Penggugat tidak pernah diberikan dokumen-dokumen, harga tidak sesuai harga pasar, dan tidak ada Fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri Makassar," haruslah ditolak atau dikesampingkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a) Bahwa Tergugat III mengikuti Lelang atas Obyek Lelang dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan, dan membeli Obyek Lelang dengan itikad baik.
  - b) Bahwa aturan-aturan yang di acu oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya, yakni ketentuan Pasal 24 HIR dan Yurisprudensi Tahun 1984 tentang Hipoteek a quo adalah sudah tidak berlaku lagi dengan diberlakukannya Pasal 29 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Bahwa Penggugat juga dalam dalilnya mempergunakan Peraturan Pelaksanaan Lelang Tahun 2010 adalah peraturan usang yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d) Bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan Undang-Undang No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menghapus ketentuan tentang Hipoteek dan menentukan tindakan eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan lelang tidak lagi memerlukan Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, sebagaimana ditentukan Pasal 6 jo. Penjelasan Pasal 6 UU No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan penjualan sendiri jaminan hak tanggungan yang telah disertifikat hak tanggungan karena memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana dimaksud Pasal 14 Ayat (2) UU No.: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- e) Bahwa dalam pelelangan, penentuan nilai jual dari Obyek Lelang tidak semata-mata mengacu pada nilai pasar tetapi juga dapat mengacu pada nilai likuidasi Obyek Lelang sebagaimana ditentukan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- f) Bahwa karena Tergugat III telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dalam pembelian Obyek Lelang, maka Tergugat III selaku pembeli beritikad baik haruslah dilindungi, dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila Tergugat I lalai memenuhi ketentuan dan persyaratan yang diharuskan dalam Lelang, maka seluruh tanggung jawab perdata dan pidana yang timbul dari Lelang harus dipikul oleh Tergugat I tanpa dapat menyertakan atau menuntut pertanggungjawaban dari Tergugat III selaku pembeli lelang yang beritikad baik.
- Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.: 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

**Pasal 4**

Hal. 44 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

**Disclaimer**

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



Pasal 17

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
  - (2) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada Ayat (1).
7. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan pada Halaman 9 Angka 11 dan Halaman 10 Angka 12 yang menyatakan "Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian dicabut karena Sertifikat Hak Milik atas Obyek Lelang belum dirubah, dan Tergugat III telah melakukan penguasaan fisik atas Obyek Lelang termasuk melakukan pembongkaran sementara Sertifikat Hak Milik atas Obyek Lelang belum dirubah", dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a) Bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan karenanya disebut sebagai pembeli lelang bertiikad baik yang menurut hukum harus dilindungi.
  - b) Bahwa Akta Risalah Lelang (Obyek Perkara) memiliki kedudukan yang sama dengan Akta Jual Beli, yang membuktikan bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang adalah pemilik sah atas Obyek Lelang.
  - c) Bahwa Tergugat III telah melakukan permohonan perubahan nama kepemilikan pada Turut Tergugat, dan belum dilakukannya perubahan/peralihan nama sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 740/Kaluku Bodoa, tidaklah mengurangi hak kepemilikan dan hak hukum Tergugat III atas Obyek Lelang.
- Perubahan/peralihan nama dari Penggugat kepada Tergugat III pada SHM No.: 740/Kaluku Bodoa hanyalah persoalan prosedur administrasi yang mana merupakan tanggung



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada Halaman 10 Angka 13 yang menyatakan "Penggugat memohon agar Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan pencatatan peralihan hak dalam SHM No.: 740/Kaluku Bodoa" adalah dalil yang mengada- ada dan harus ditolak, adapun alasannya sebagai berikut:
- a) Bahwa apa yang Penggugat dalilkan dan mohonkan mengenai tindakan administrasi Turut Tergugat atas SHM No.:740/Kaluku Bodoa adalah masuk dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.
  - b) Bahwa Penggugat sudah tidak lagi memiliki hak dan kepentingan atas SHM No.: 740/Kaluku Bodoa yang secara hukum telah beralih kepada Tergugat III selaku pembeli lelang yang beritikad baik.
  - c) Bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum memiliki kepentingan hak dan kepentingan hukum tentang kepastian dan jaminan bahwa seluruh dokumen-dokumen atas Obyek Lelang dialihkan ke atas nama Tergugat III dan seluruh beban-beban atas Obyek Lelang diangkat/dihapuskan tanpa ditunda-tunda, yang apabila ditunda- tunda peralihan namanya dan pencabutan beban-bebannya jelas merugikan Tergugat III sebagai pembeli lelang yang beritikad baik.
9. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada Halaman 11 Angka 14 dan Petitum yang menyatakan "pelelangan atas Obyek Lelang telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dan menuntut pembayaran ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan diri Tergugat III," adalah dalil dan permintaan yang mengada- ada dan harus ditolak atau dikesampingkan, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- Bahwa Pasal 17 Ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menentukan:
- "(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdatadan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidakm dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi 1 terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

Bahwa dalam pelelangan Obyek Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 13 Oktober 2017, Tergugat III sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat.

Bahwa Tergugat III adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan memenuhi seluruh persyaratan yang diwajibkan dalam pelelangan sehingga menurut hukum haruslah diberi perlindungan hukum.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang bersifat mengikat tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan dan menuntut ganti kerugian terhadap diri Tergugat III adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan oleh karenanya wajib untuk ditolak.

10. Bahwa Pembeli Lelang beritikad baik harus dilindungi Undang-undang sebagaimana ditegaskan.

- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.:27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009, Susunan Majelis:Ketua Majelis: DR. HARIFIN A. TUMPA, SH., MH. Anggota: I MADE TARA, SH. dan DR. M. HATTA ALI, SH., MH. yang dalam pertimbangannya memberikan pendapat bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Medan) salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tersebut, didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Medan No. 330/Perd/1967/PT.Mdn. Jo. 1002 K/Sip/1971 yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- Bahwa Pemohon kasasi (Tergugat/Terbanding) sebagai pembeli lelang terhadap obyek sengketa sesuai dengan Berita Acara Lelang Eksekusi Nomor: 330/Perd/1963/PN.Mdn. tanggal 14 Oktober 1982 Jo. Risalah lelang No. 46/1982-1983 tanggal 14 Oktober 1982, adalah pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada

Hal. 47 dari 52 hal, Put.No.98/PDT/2019/PT.Mks

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang ;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 September 2012 Nomor: 1490K/Pdt/2010 dalam pertimbangan hukumnya yang intinya berbunyi:

- Bahwa Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi;
- Bahwa ternyata Tergugat III /Pemohon Kasasi telah ditetapkan sebagai pemenang lelang, sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 12 November 1975 No.932 K/SIP/1973, bahwa:"Jual Beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang/ PPAT sesuai ketentuan Pasal 19 PP.No.10 Tahun 1961 (in casu Pasal37 jo.Pasal 41 PP.No.24 Tahun 1997) melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan"

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 Pebruari 1960 No.34 K/SIP/1960 dan Putusan MA.RI. tanggal 20 Desember 1958 No. 379 K/SIP/1958, yang intinya menyatakan bahwa: "Pembeli yang beritikad baik (tegoede trouw) harus dilindungi";

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 10 Mei 1977 No.1656 K/Sip/1975, bahwa: "Hak-hak Pihak ketiga selaku pembeli harus dilindungi bila hak-hak itu diperoleh dengan itikad baik";

Yurisprudensi Putusan MA RI. tangga .29 Maret 1982 No.1230 K/Sip/1980, bahwa: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum";

Yurisprudensi Putusan MA RI. tanggal 2 April 1993 No.3089 K/Pdt/1991, bahwa: "Seseorang yang membeli tanah dilandasi oleh itikad baik dan melalui cara prosedur perundang-undangan yang berlaku, maka ia harus dilindungi oleh Hukum, sehingga ia adalah pemilik tanah tersebut";





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan MA No 72 K/SIP/1973 tanggal 28-5-1973 bahwa: "Jual beli tanah sesudah berlakunya UUPA dan peraturan Pelaksanaannya hanya dapat dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang (In casu Pejabat Lelang sebagai Pembuat Risalah Lelang)";

- Yurisprudensi Putusan MA.RI. tanggal 14 April 1980 No.992 K/SIP 1979, bahwa "Semenjak Akta jual beli ditanda tangani dihadapan Pejabat Yang berwenang/PPAT (in casu Risalah Lelang yang ditanda tangani oleh Pejabat Lelang), hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memenksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III.
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang patut dan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

-----Mengutip dan memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar No.417/Pdt.G/2017/PN.Mks. tanggal 1 November 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI;

- Menerima eksepsi dari tergugat I, tergugat II dan tergugat III;

#### DALAM PROVISI;

- Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;  
Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sebesar Rp3.821.000,00(tiga juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

-----Membaca Relas pemberitahuan putusan, bahwa kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan isi putusan No.417/Pdt.G/2017/PN.Mks. tanggal 1 November 2018 tersebut, masing-masing pada tanggal 5 Desember 2018 oleh REYKA SARTIKA, SH.MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar;

-----Membaca Surat Permohonan Banding, No.417/Pdt.G/2017/PN.Mks. yang dibuat oleh Drs. JUNAIDI,SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa pada tanggal 14 November 2018 Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 1 November 2018 No.417/Pdt.G/2017/ PN.Mks. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Januari 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Desember 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2019 dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 28 Desember 2018 oleh REYKA SARTIKA, SH.MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Makassar, sesuai relas pemberitahuan yang terlampir dalam dalam berkas perkara;

-----Bahwa dalam perkara ini, Pembanding semula Penggugat serta para Terbanding semula para Tergugat dan turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan memori banding dan kontra memori banding;

-----Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) dimana kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan haknya untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing, untuk Pembanding semula Penggugat, pada tanggal dan pada tanggal, 24 Januari 2019, untuk Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 Januari 2019, untuk Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 28 Desember 2018, untuk Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2019



dan untuk Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 Desember 2018, sesuai dengan relaas pemberitahuan terlampir dalam berkas perkara;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.**

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor.417/Pdt.G/2017/PN.Mks. tanggal 1 November 2018 yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan perkara aquo dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan hukum untuk dapat melemahkan dan membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Makassar No.417/Pdt.G/2017/PN.Mks. tanggal 1 November 2018 harus dipertimbangkan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut dikuatkan dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat dan khusus untuk tingkat banding besarnya sebagaimana dalam diktum putusan dibawah ini ;

Mengingat ;

1. Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Undang-undang No.19 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ;
3. Reglemen Tot Regeling Van Het Recchts Wesen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb 1927 No.227 / R.Bg / Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura, (Khususnya RBg Pasal 199-205) ;
4. Dan Ketentuan ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 417/Pdt.G/2017/PN.Mks. tanggal 1 November 2018, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari *Senin tanggal 22 April 2019* 2019 oleh kami : **DR. Hj. NIRWANA, SH.M.Hum.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar selaku Hakim Ketua Majelis **KUSNO, SH.M.Hum.** dan **SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.** masing-masing selaku Hakim Anggota dan pada hari **Jumat tanggal 17 Mei 2019** putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **YULIUS TAPPI, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**t t d**

**K U S N O, SH.MH..**

**t t d**

**SINJO JULIANUS MARAMIS, SH.**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**t t d**

**DR. Hj. NIRWANA, SH.M.Hum.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**t t d**

**YULIUS TAPPI, SH.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Redaksi Putusan .....	Rp.
10.000,00	
2. Materai Putusan .....	Rp.
6.000,00	
3. Pemberkasan, .....	Rp.
134.000,00	

**J u m l a h . . . . . Rp.**  
**150.000,00-**

**(Seratus lima puluh ribu rupiah);-**

Untuk Salinan  
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR  
a.n. P A N I T E R A  
Panitera Muda Perdata,

SULAIMAN, SH.MH.  
Nip.197406112002 121 001