



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 13 / Pdt.G / 2013 / PN.MIL.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ny. HILDA YUSMAN** : Umur 30 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur ;
2. **YUSMAN DJAYA** : Umur 37 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur ;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PARA
PENGGUGAT**

M E L A W A N

1. **Direktur PT. Bank Danamon Tbk Kantor Pusat di Jakarta Cq. Kepala Kantor PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Sorowako** :-----

Berkedudukan atau beralamat di Jalan Gunung Tambora No. 30 Kelurahan Nikel, Kecamatan Nuha, Kabupaten Luwu Timur ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**

2. **Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah XV DJKN Makassar, Cq. Kepala KPKNL Palopo** :

Berkedudukan atau beralamat di Jalan Ambo Kambo No. 55 Kota Palopo ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

3. **SUDIRMAN** : Umur 35 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan By Pass Malili ;

Selanjutnya disebut sebagai -----

TERGUGAT III

Pengadilan Negeri tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Telah membaca, mempelajari dan mendengarkan Gugatan Penggugat ; -----

Telah membaca, mempelajari dan mendengarkan Jawaban Tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 April 2013 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dengan nomor register perkara : 13/Pdt.G/2013/PN.MLI tertanggal 08 April 2013, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan yang terletak di atasnya berdasarkan Sertifikat No. 01028 atas nama HELDA (Penggugat) yang terletak di Jl. Dr. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur ;
2. Bahwa terhadap obyek sebagaimana point (1) di atas oleh Tergugat I Kepala Kantor PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Sorowako telah diletakkan Hak Tanggungan atas perjanjian kredit antara Tergugat I selaku kreditur dan Penggugat selaku debitur pada tanggal 26 Agustus 2010, dengan nilai pinjaman Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 60 (enam puluh) bulan serta angsuran tiap bulannya termasuk bunga adalah Rp. 13.333.333,68 (tiga belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah koma enam puluh delapan sen) ;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran atas kewajiban Penggugat selaku debitur terhitung sejak tanggal 26 September 2010 sampai dengan tanggal 26 Oktober 2011 dengan total pembayaran pokok ditambah bunga selama 14 kali yaitu sebesar Rp. 186.666.662,- (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh dua rupiah) ;
4. Bahwa terhitung sejak bulan Nopember 2011 pinjaman dari Penggugat dinyatakan macet oleh Tergugat I. Sehingga sejak bulan Nopember 2011 Penggugat menyampaikan surat pernyataan pailit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I dan permohonan penjadwalan ulang atas utang dari Penggugat karena kondisi usaha bisnis milik Penggugat macet disebabkan karena Penggugat sakit. Namun Tergugat menolak permintaan dari Penggugat tersebut ;

5. Bahwa anehnya obyek milik Penggugat sebagaimana point (1) di atas baru 27 hari terhitung Penggugat mengajukan pernyataan pailit dan permohonan penjadwalan utang Penggugat, pihak Tergugat II langsung akan mengalihkan obyek tersebut kepada Tergugat III, hal tersebut Penggugat mengajukan keberatan karena tidak sesuai dengan prosedur dan perjanjian akad kredit antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur di dalam Akta Perjanjian Kredit dan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
6. Bahwa atas penolakan dari Penggugat tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat III melakukan negoisasi dengan Penggugat yaitu meminta obyek tersebut dijual langsung oleh Penggugat kepada Tergugat III dengan nilai penawaran Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), namun Penggugat tetap bertahan dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Hasil dari penjualan tersebut nantinya akan digunakan untuk menutupi sisa utang Penggugat pada Tergugat I. Karena nilai yang ditawarkan oleh Tergugat III sangat tidak wajar atau sangat rendah, maka Penggugat menolak. Dan akhirnya Tergugat III kembali mengajukan penawaran baru yaitu Tergugat III akan melunasi utang Penggugat di Tergugat I, ditambah 2 (dua) unit mobil yaitu Grand Livina dan Nissan Terano, plus uang tunai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Namun Penggugat meminta tambahan uang tunai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), namun tidak terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat III dan akhirnya batal ;
7. Bahwa disamping penawaran dari Tergugat III sebagaimana point (6) di atas, obyek yang menjadi jaminan ditawarkan oleh Hj. NURBAYA, SE berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Hj. NURBAYA, SE pada tanggal 27 Februari 2012 nilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penawarannya adalah Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) ;

8. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2013 pihak Tergugat I, Tergugat II bertempat di Kantor dari Tergugat I melakukan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat tanpa Penggugat ketahui dan dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur. Dimana lelang eksekusi hak tanggungan obyek milik Penggugat dimenangkan oleh SUDIRMAN (Tergugat III) dengan harga pembelian Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) ;

9. Bahwa tindakan dari Tergugat I, II dan III sebagaimana point (9) di atas baru Penggugat ketahui pada tanggal 1 April 2013 pada saat Tergugat III mau menguasai obyek ;

10. Bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II melakukan pelelangan atas obyek dan Tergugat III melakukan pembelian jelas perbuatan melawan hukum, tidak sah karena dilakukan secara tertutup atau diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat selaku pemilik obyek yang dilelang. Hal tersebut jelas-jelas bertentangan dengan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ;

11. Bahwa nilai jual atas obyek sebesar Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) adalah nilai yang sangat tidak wajar, sangat murah dan tidak patut secara hukum. Sehingga patut dan pantas untuk dibatalkan ;

12. Bahwa terhitung sejak tanggal 1 April 2013 obyek milik Penggugat dilakukan penguasaan secara paksa melawan hukum (penyerobotan) adalah jelas perbuatan melawan hukum. Sehingga tindakan tersebut jelas-jelas perbuatan melawan hukum ;

13. Bahwa kuat dugaan, obyek tersebut akan dialihkan atau dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 01028 atas nama HELDA dibalik nama menjadi SUDIRMAN, atau dialihkan kepada pihak lain. Sehingga wajar oleh Majelis Hakim PN Malili untuk meletakkan Sita Jaminan atas obyek dimaksud ;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana Penggugat uraikan diatas, kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili yang mengadili dan memutuskan perkara ini, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum hukum Risalah Lelang Nomor : 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 dan atau semua surat-surat yang berkaitan dengan Lelang atas obyek milik Penggugat ;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat III atau siapa saja atas obyek tersebut adalah tidak sah, sehingga wajar untuk dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat ;
4. Menghukum para Tergugat-Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai memenuhi perintah atau putusan tersebut ;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding dan kasasi ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat datang menghadap sendiri dan kemudian di persidangan berikutnya Para Penggugat diwakili oleh Kuasanya yang bernama : YOSEPH PASOLANG, SH dan BENHUR YUSUF MAROETHA, SH, Keduanya adalah Advokat / Penasihat Hukum yang berkantor pada kantor hukum Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum YOSEPH PASOLANG, SH, Dkk, Jalan Pongsimpin Nomor : 48 Kota Palopo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili No. 13/Kp/PDT/2013/PN.MLL tertanggal 10 Juli 2013, sedangkan Tergugat I menghadap kuasanya yang bernama ARJUNA RASYID, SH., dan ACHMAD R HAMZAH, SH., MKn., Advokat pada Kantor Hukum "ARJUNA w/ ARH & IES - Advocates", berkantor/berkedudukan di PT. RUI Building 2nd Floor, Jalan Urip Sumohardjo Nomor 7 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2013 dan Tergugat II menghadap kuasanya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama : MOHAMAD LUKMAN SALEH, SH., (Kepala KPKNL Palopo), MARTHA PALEDJAWA, S.Sos., (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Palopo), LOBO (Kepala Seksi Lelang KPKNL Palopo), ARMADI, SH., (Pelaksana pada KPKNL Palopo) dan IKHSAN FANANI, SH., (Pelaksana pada KPKNL Palopo), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU - 231/MK.6/2013 tertanggal 23 April 2013 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili No. Reg. 10/KP/PDT/2013/PN.MLL tertanggal 15 Mei 2013 sedang Tergugat III datang menghadap sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengusahakan perdamaian kedua belah pihak dengan melalui proses Mediasi dengan ISMU BAH Aiduri FK, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Malili sebagai Hakim Mediator berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis tertanggal 15 Mei 2013 ;

Menimbang, bahwa terhadap proses perdamaian dengan Mediasi tersebut tidak diperoleh kesepakatan perdamaian sebagaimana yang termuat dalam Laporan Hasil Mediasi yang dibuat dan ditanda tangani oleh ISMU BAH Aiduri FK, SH., selaku Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat tersebut di atas yang isinya dibenarkan oleh Para Penggugat, dan atas pembacaan gugatan tersebut, Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Juni 2013 sedangkan Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 26 Juni 2013, yang masing-masing sebagai berikut;

► **JAWABAN TERGUGAT I :**

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire) ;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitemnya meminta kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus mengenai pembatalan Risalah Lelang in casu Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 (Risalah Lelang), hal mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan lelang merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa Risalah Lelang merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan ic. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Peraturan Pelaksanaan Lelang) yang bersifat individual, final dan konkrit serta membawa akibat hukum baik terhadap subjek hukum perorangan maupun subjek badan hukum ; -----

Pasal 1 angka 32 Peraturan Pelaksanaan Lelang :

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. -----

Petitem gugatan Penggugat angka 2 (dua) :

“Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013...”. -----

Bahwa uraian posita dan petitem gugatan Penggugat a quo adalah kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Malili tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat atau gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

2. Gugatan Penggugat Obscur Libel :

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena inti gugatan gugatan Penggugat adalah merasa keberatan terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II, sebagaimana kutipan Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013. Sementara dalam uraian gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai bentuk dan jenis dalil gugatannya. Apakah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Bantahan, atau Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa demikian pula dimana Penggugat dalam gugatannya hanya meminta pembatalan terhadap Risalah Lelang, namun tidak disertai dengan uraian tentang bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat terkait Risalah Lelang a quo. Begitupula bahwa Penggugat tidak menguraikan klasifikasi Perbuatan Melawan Hukum dari masing-masing Tergugat ;
- c. Bahwa gugatan Penggugat a quo adalah obscur libel, sehingga sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
- d. Bahwa setelah setelah dicermati dan diteliti gugatan Penggugat ternyata dalam posita gugatan tidak ada satupun dalil yang menyatakan secara tegas, lengkap dan jelas mengenai uraian tentang kesalahan-kesalahan ataupun perbuatan-perbuatan yan bersifat melawan hukum dari Tergugat I terhadap Penggugat ;
- e. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang peristiwa-peristiwaapa, kapan dan dimana Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I terhadap Penggugat. Uraian demikian sama sekali tidak ada. Lalu apa yang menjadi dalil hukum Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I ;
- f. Bahwa dengan tidak adanya penjelasan Penggugat tentang apa yang menjadi fundamentum petendi-nya terhadap Tergugat I, maka gugatan Penggugat mengandung obscur libel, yang berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini, yang diajukan oleh Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas dan sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa posita Penggugat pada angka 1, 2 dan 3 halamn 1 mengenai bidang tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 01028 atas nama HELDA, yang terletak di Jl. DR. Sam Ratulangi, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, (selanjutnya disebut "Bidang Tanah" atau "Objek Hak Tanggungan" sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1660/2010, tanggal 25 Oktober 2010 sebagai jaminan dari perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam perjanjian kredit Nomor : 0000024/PK/02459/0810 tertanggal 26 Agustus 2010 (perjanjian kredit). Hal mana pemberian dan / atau pembebanan Hak Tanggungan atas Bidang Tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan - ketentuan yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan) ;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada bagian angka 4 dan 5, Tergugat I menyampaikan tanggapan sebagai berikut :

Bahwa permohonan pernyataan pailit dan permohonan penjadwalan ulang utang yang diajukan oleh Penggugat adalah mekanisme yang menurut hukum tidak menghalangi Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap bidang tanah Penggugat yang dibebani Hak Tanggungan (objek hak tanggungan) ;

Bahwa lagi pula pernyataan pailit yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan tata cara dan hukum acara kepailitan yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan & PKPU) ;

Bahwa adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan pengalihan hak milik atas bidang tanh a quo kepada Tergugat III tidak sesuai dengan prosedur dan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I serta Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini disebabkan oleh karena Tergugat I terlebih dahulu telah disampaikan surat peringatan I, Nomor : 001/SP-2459/II/2012, tanggal 2 Februari 2012, surat peringatan II, Nomor : 001/SP-2459/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XI/2012 tanggal 25 November 2012, surat peringatan III, Nomor : 001/SP-2459/XII/2012, tanggal 04 Desember 2012, namun tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kredit yang tertunggak tersebut ;

Bahkan sebelum dilakukannya pelelangan oleh Tergugat I, telah disampaikan pemberitahuan lelang melalui surat Nomor : 001/DSPSRWKO/0213, tertanggal 11 Februari 2013, juga telah disampaikan kepada khalayak ramai mengenai pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 31 Januari 2013 dan pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan tanggal 07 Maret 2013 melalui surat kabar harian Palopo Pos oleh karena itu Tergugat I, secara tegas membantah dan menolak dalil a quo ;

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada bagian posita angka 6 (enam), 8 (delapan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) Tergugat I menyampaikan tanggapan sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dalam mengajukan dan / atau melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan a quo, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan di bidang lelang eksekusi, UU hak tanggungan, serta telah sesuai dengan perjanjian kredit ;-----

Bahwa adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan pelelangan eksekusi atas objek Hak Tanggungan telah dilakukan dengan tata cara yang bertentangan atau tidak sesuai dengan UU Hak Tanggungan dan prosedur yang berlaku ; -----

Hal ini disebabkan oleh karena sebelum dilakukan pelelangan, terlebih dahulu Penggugat wanprestasi atas perjanjian kredit Nomor : 0000024/PK/02459/0810 tertanggal 26 Agustus 2010, selain itu pula oleh Tergugat I, terlebih dahulu telah disampaikan surat peringatan I, Nomor : 001/SP-2459/II/2012, tanggal 2 Februari 2012, surat peringatan II, Nomor : 001/SP-2459/XI/2012 tanggal 25 November 2012, surat peringatan III, Nomor : 001/SP-2459/XII/2012, tanggal 04 Desember 2012 ;

Bahkan sebelum dilakukannya pelelangan oleh Tergugat I, telah disampaikan pemberitahuan lelang melalui surat Nomor : 001/DSPSRWKO/0213, tertanggal 11 Februari 2013, juga telah disampaikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada khalayak ramai mengenai pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 31 Januari 2013 dan pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan tanggal 07 Maret 2013 melalui surat kabar harian Palopo Pos ; -----

Bahwa selain itu juga terhadap harga Limit Benda Jaminan telah dilakukan penilaian aktiva tetap oleh Tim penilai independen KJPP Toto Suharto & Rekan. Sehingga nilai penjualan atas objek eksekusi dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Oleh karena itu Tergugat I, secara Tegas membantah dan menolak dalil a quo ; -----

--

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada bagian posita angka 7 (tujuh), Tergugat I menyampaikan tanggapan sebagai berikut :-----

Bahwa jika ternyata Penggugat telah melakukan pengikatan jual beli dengan pihak lain (ic. Hj. Nurbaya), sementara Penggugat mengetahui bahwa bidang tanah a quo masih dibebani hak tanggungan oleh Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan, maka Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pengikatan jual beli tanpa sepengetahuan Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan ;-----

6. Bahwa oleh karena baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian tidak beralasan dan berdasar hukum untuk diletakkan sita jaminan atas bidang tanah a quo ;-----

Bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat I, memohon kehadiran Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malili tidak berwenang mengadili Gugatan Penggugat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

► **JAWABAN TERGUGAT II :**

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat II mengaskan Penggugat tidak memahami dan tidak mengerti dalam berikan alasan - alasan atau dalil - dalil dalam gugatannya, intinya penyelesaian kredit Penggugat harus dilakukan tepat waktu sehingga tidak terjadi wanprestasi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit Penggugat dalam hal ini dinyatakan telah wanprestasi sehingga dalam hal ini dikategorikan sebagai kredit macet Tergugat I dengan kewenangannya berhak melakukan eksekusi terhadap barang jaminan kredit debitur melalui lelang umum dengan perantara Tergugat II. Oleh karena itu kepada Majelis Hakim dimohonkan agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Varklijk Verklard) ;
3. Eksepsi Tergugat II untuk dikeluarkan sebagai pihak ;
 - 3.1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perlawanan Penggugat pada pokoknya adalah terkait dengan penyelesaian kewajiban Penggugat terhadap perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, yang berkedudukan di Jakarta melalui cabangnya di Sorowako in casu Tergugat I, adapun keikutsertaan Tergugat II dalam perkara aquo karena adanya Permohonan Tergugat I untuk melaksanakan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu kedudukan Tergugat II dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang Tergugat I ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan a quo adalah tindakan Tergugat I yang terkait dengan perjanjian kredit dan nilai limit objek lelang perkara a quo yang ditentukan oleh Tergugat I, maka mengikutsertakan Tergugat II dalam gugatannya. Oleh karena itu gugatan penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan keliru, dengan demikian sudah sepatutnya agar Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan surat pernyataan Tergugat I Nomor : B.118/ALU-SEMM/MKSR/0213 tanggal 27 Februari 2013 yang menyatakan PT. Bank Danamon Tbk selaku kreditur bertanggung apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang dan membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai alibat pelelangan objek Hak Tanggungan yang jelas - jelas dan tegas membebaskan segala bentuk tuntutan hukum termasuk gugatan a quo yang ditujukan kepada Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil - dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II yang telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan Nomor : 1660/2010 tanggal 25 Oktober 2010 terhadap tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 01028, Surat Ukur Nomor : 00143/Malili/2009 sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor : 10/2013 tanggal 14 Maret 2013 yang menurut Penggugat dilakukan secara melawan hukum dan telah menjual objek sengketa dengan harga yang sangat tidak wajar dan dilakukan secara tertutup ;
3. Bahwa dengan tegas Tergugat II menyatakan bahwa dalil/alasan - alasan tersebut tidak benar dan tidak beralasan sama sekali. Tergugat II dalam menerima surat permohonan lelang dari Tergugat I dan

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

menetapkan tanggal pelaksanaan lelang barang - barang jaminan a quo telah sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam peraturan perundang -undangan yang berlaku ;

4. Bahwa rencana lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permintaan PT. Bank Danamon Divisi Self Employed Mass Market Makassar in casu Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam suratnya Nomor : B.117/ALU-SEMM/MKASR/0213 tanggal 1 27 Februari 2013 perihal permohonanlelang ulang. Adapun pokok surat dari surat tersebut adalah Tergugat I mohon bantuan KPKNL Palopo untuk melakukan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan Nomor : 1660/2010 berupa :

- Sebidang tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jalan DR. Sam Ratulangu Desa/ Kelurahan Malili, Kec. Malili, Kab. Luwu Timur, Propinsi Sulawesi Selatan, sesuai SHM No.01028 Tahun 2009 atas nama Hilda ;-----

5. Tergugat II sampaikan juga bahwa terhadap objek sengketa a quo telah dikeluarkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) Nomor : 01/53-26/SKPT/II/2013 tanggal 12 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Luwu Timur yang menerangkan bahwa. Sebidang tanah hak milik berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 01028/Malili atas nama Helda, yang terletak di Jalan DR. Sam Ratulangi Desa/Kelurahan Malili, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur untuk keperluan Lelang ;

6. Bahwa lelang eksekutif Hak Tanggungan dalam Perkara a quo adalah guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 dan klausul akta pemberian hak tanggungan Nomor : 238/Kec.Malili/VIII/2013 tanggal 26 Agustus 2010 halaman 8 berbunyi :

“ Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan Perjanjian Utang - Piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan ;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas dan
 - f. Melakukan hal - hal lain yang menurut Undang - Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;
7. Bahwa dalam Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut, hal ini juga sejalan dengan Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, dengan demikian PT.Bank Danamon Indonesia Tbk. Devisi Self Employed Mass Market Massar cq. PT.Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Sorowako selaku kreditur in casu Tergugat I mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Olehnya jelas dalam permasalahan a quo Tergugat II sebagai Pejabat Lelang melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat I ;
8. Bahwa oleh karena permohonan lelang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 Mei 2010 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan

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

kedanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek lelang”.

9. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo. Tergugat I juga mengeluarkan pernyataan yang berisi antara lain bahwa PT. Bank Danamon Tbk, in casu Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang jaminan demitur ;
10. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut telah dilakukan pengumuman melalui surat kabar harian Palopo Pos edisi Jumat tanggal 8 Maret 2013 dengan menunjuk pengumuman lelang kedua yang terbit pada surat kabar Harian Palopo Pos tanggal 31 Januari 2013 Pelaksanaan Lelang juga diberitahukan oleh Tergugat I Kepada Penggugat dengan Surat nomor : 02/SPL/2459/03/2013 tanggal 8 Maret 2013 hal Pemberitahuan Lelang. Sehingga dengan demikian sangatlah tidak berdasar hukum sama sekali apabila Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatannya pada butir 8. 9 dan 10 halaman 3 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 14 Maret 2013 dilakukan secara diam - diam dan tertutup tanpa diketahui Pengugat ;
11. Oleh karenanya berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas mala pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 3 dengan tegas menyatakan bahwa “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” dengan demikian lelang yang dilaksanakan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum ;
12. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Posita gugatannya pada butir 11 (sebelas) yang menyatakan bahwa nilai jual objek Hak Tanggungan tersebut sebesar Rp.501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) adalah nilai yang sangat tidak wajar, sangat murah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak patut secara hukum sehingga patut dan pantas untuk dibatalkan, dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga patut untuk ditolak dan dikesampingkan ;

13. Bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit dengan surat Penetapan Nilai Limit Nomor B.121/ALU-SEMM/0213 tanggal 27 Februari 2013 yang menetapkan nilai limit agunan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya yang terletak di Jalan DR. Ratulangi Desa/Kelurahan Malili, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, sesuai SHM Nomor : 01028 atas nama Helda sebesar Rp.500.000.000, - (lima ratus juta rupiah) ;
14. Dengan demikian jelas bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I dan telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Lelang sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

Pasal 35 : 1

Setiap Pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit ;-----

Pasal 35 : 2

Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang ;-----

Pasal 36

Penjual / Pemilik Barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan :-----

- a. Penilai oleh Penilai, atau
- b. Penaksir oleh Penaksir / Tim Penaksir

15. Berdasarkan hal - hal tersebut diatas jelas tidak ada tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sepatutnya dalil - dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili memutus dengan diktum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
3. Menyatakan bahwa Risalah lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 dan semua surat -surat yang berkaitan dengan lelang adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

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

► **JAWABAN TERGUGAT III :**

1. Bahwa atas permintaan penjadwalan ulang utang Penggugat, maka pihak Bank Danamon/Tergugat I melakukan negosiasi terhadap saudara SUDIRMAN/Tergugat III dengan nilai penawaran Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) namun Penggugat tetap bertahan dengan harga Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan Tergugat III kembali mengajukan penawaran baru yaitu melunasi utang Penggugat di Tergugat I / Bank Danamon ditambah mobil Grand Livina dan Nissan Terano serta uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Jawaban :

Bahwa saya tidak tahu menahu mengenai tawaran Penggugat terhadap tanah dan bangunannya tersebut senilai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan ditawarkan oleh saya melalui Tergugat I senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ;

Bahwa tuduhan Penggugat terhadap saya menawar tanah beserta bangunannya tersebut dengan jalan yang diungkapkan tersebut saya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggap tidak benar, justru sebaliknya dia yang menawarkan dan mendesak saya untuk membeli assetnya tersebut. Mengenai harga dan cara pembayarannya justru Penggugat sendiri yang menentukan bukan saya, dengan gaya bahasa kesaya bahwa katanya "SAYA MAU MENERIMA PEMBAYARAN BERBENTUK APA SAJA APAKAH ITU MOBIL GRAND LIVINA ATAU NISSAN TERANO ASALKAN SAYA BERSEDIA MEMBELI ASSETNYA TERSEBUT", tapi saya tidak menghiraukannya dengan alasan saya belum mampu untuk membeli asset Penggugat tersebut dan malahan beberapa kali dia mencoba menawarkan assetnya tersebut kepada saya melalui HP, tapi kalo dia pakai nomor HP yang tersimpan di HP saya, saya tidak pernah menghiraukannya dan akhirnya dia coba hubungi saya melalui nomor HP baru, karena dengan nomor yang baru, saya mengira yang menelpon orang lain ternyata Penggugat terpaksa menerima telpon Penggugat dan dia lagi - lagi memaksa saya untuk membeli assenya tersebut tapi saya tolak dengan alasan saya tidak puya uang untuk membayar ;

2. Bahwa tindakan Tergugat I dan II melakukan pelelangan terhadap objek dan Tergugat III melakukan pembelian, dianggap oleh Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena dilakukan secara tertutup dan diam - diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat;-----

Jawaban :

Bahwa saya Tergugat III selaku pembeli menanggapi gugatan tersebut tidak benar, karena ada juga dari pihak lain selain saya yang sempat membaca pengumuman di Koran mengenai lelang objek Penggugat tersebut, dibuktikan bahwa orang tersebut mengkonfirmasi kepada saya bahwa dia baca pengumuman di Koran kalau asset Penggugat akan dilelang oleh Tergugat I ;

Dan bila dianggap tertutup atau diam - diam jelas tidak benar karena lelang dilaksanakan di kantor Tergugat I di Sorowako pada saat jam kerja yakni pukul 11.00 wita dengan kondisi Bank terbuka dan disaksikan oleh Karyawan dan nasabah Bank Danamon yang datang di bank pada hari pelaksanaan lelang tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhitung sejak tanggal 1 April 2013 objek milik Penggugat dilakukan penguasaan secara paksa/penyerobotan adalah perbuatan melawan hukum ;-----

Jawaban :

Tuduhan Penggugat bahwa objek yang telah saya menangkan pelelangannya melalui Tergugat I dan II adalah tidak benar, karena berdasarkan risalah lelang yang diberikan Tergugat II beserta sertifikat, maka saya menguasai objek tersebut dalam kondisi rumah tidak berpenghuni, pagar dalam kondisi tidak terkunci kecuali rumah bagian belakang yang masih berpenghuni dan kami minta kepada penghuninya untuk keluar dari rumah itu secara kekeluargaan dan selang beberapa hari kemudian baru direspon permintaan kami, akhirnya penghuni rumah belakang tersebut keluar secara baik - baik tanpa ada paksaan dari kami, kami memohon perlindungan hukum kepada Majelis Hakim yang mulia, oleh karena kami selaku pemenang lelang didalam memenangkan objek sengketa tersebut kami lakukan sesuai dengan prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh Kantor Lelang KPKNL sehingga patut kiranya lantai kami dianggap PEMBELI yang beritikad baik ;

4. Bahwa kuat dugaan, objek tersebut akan dialihkan dan dilakukan balik nama sertifikat keatas nama Tergugat III, sehingga wajar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili untuk meletakkan sita jaminan tersebut ;

Jawaban

Berdasarkan risalah lelang yang diberikan oleh KPKNL No.010/2013 maka kami selaku pemenang lelang berhak untuk melakukan penghapusan hak tanggungan (Roya) dari Tergugat I dan Proses balik nama dari Penggugat ke Tergugat III jadi kami selaku Tergugat III memohon kepada Bapak Ketua Majelis Pengadilan Negeri Malili untuk memberikan rekomendasi yang akhirnya akan kami bawa ke BPN untuk proses balik nama, bila mana prosedur, guna kami bisa memanfaatkan sertifikat yang sudah balik nama terhadap kami / Tergugat III dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut Para Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 03 Juli 2013 dan atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 16 Juli 2013 sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 17 Juli 2013 ; --



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan keyakinan bagi Majelis hakim mengenai obyek sengketa diantara para pihak, maka telah dilakukan pemeriksaan lokasi objek sengketa pada tanggal 24 September 2012 pukul 09.00 Wita, yang hasil selengkapny dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Foto copy surat peringatan I dari Bank Danamon No.004/SP-2459/I/2012, tanggal 2 Februari 2012, bukti **P.1** ;
2. Foto copy Surat Pengikatan Jual - Beli Tanah dan Bangunan tanggal 27 Februari 2012 antara Hilda dengan Hj. Nurbaya. SE, , bukti **P.2** ;
3. Foto copy Surat bukti transaksi setoran tunai pada Bank Danamon, bukti **P.3** ;
4. Foto copy surat Hilda kepada Badan Pertanahan Kab. Luwu Timur tanggal 7 April 2012, bukti P.4 ;
5. Foto copy surat tanda terima dari PT. Bank Danamon kepada Hilda tanggal 26 Agustus 2010, bukti P.5 ;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01028 Desa Malili atas nama Hilda, bukti P.6 ;
7. Foto copy surat dari Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Universitas Andi Djemma Nomor : 015.PI/BEM.FH UNANDA/PA/IV/2013, tanggal 10 April 2013, bukti P.7 ;

-
8. Foto copy surat dari PT. Bank Danamon No.002/ST/2459/062013, tanggal 7 Juni 2013, bukti P.8 ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 s/d P-8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan telah bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Tergugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dipersidangan tanpa sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. **Saksi Hj. NURBAYA. SE :**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu yang jadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah Bangunan Rumah dan tanah yang terletak di Jl. DR. Sam Ratulangi Depan Terminal Malili, Kecamatan Malili, Kab. Luwu Timur ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik Ibu Hilda (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tahu dan biasa lihat tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Hilda (Penggugat) ;
- Bahwa tanah tersebut pernah ditawarkan oleh Hilda kepada saksi sekitar bulan Maret tahun 2012 untuk dibeli ;
- Bahwa saksi sudah sempat ke Notaris Fatmawati buat akte kesepakatan ;
- Bahwa sesuai kesepakatan saksi rencana beli tanah tersebut seharga Rp.1,5 Milyard ;
- Bahwa lebih dulu saksi yang transaksi dengan Hilda dari pada dilelang dan dibeli oleh Sudirman ;
- Bahwa saksi tahu pernah Pimpinan Bank Danamon Cab. Sorowako mendatangi saksi dan mengatakan kenapa saksi berani menawar tanah tersebut dengan harga sekian itu ;
- Bahwa saksi saat itu saksi hanya menjawab itu urusan saksi dengan Ibu Hilda ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi telah sampaikan kepada Danamon mengenai rencana saksi beli Bangunan Rumah dan tanah tersebut namun saksi tunggu kelanjutannya sampai bangunan tersebut dilelang tidak pernah ada yang datang ;
- Bahwa saksi baru tahu kalau bangunan / tanah tersebut telah dijual atas pemberitahuan dari Hilda ;
- Bahwa saksi tidak pernah ketemu dengan Pemenang lelang ;
- Bahwa saksi telah memberikan uang kepada Hilda sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi biasa didatangi oleh pihak Danamon untuk menangih uang angsuran lalu saya jawab jangan tagih saya tapi Hilda yang kita tagih nanti saya kasih uang ;
- Bahwa saksi telah memberikan uang kepada Hilda lebih dari 1 (satu) kali ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan pihak danamon menyampaikan keinginan saksi terhadap tanah tersebut dan dijawab bahwa permohonannta nanti saya ajukan ke Pimpinan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada sangkutan Hilda (Penggugat) pada Bank Danamon ;
- Bahwa setahu saksi sisa utang Hilda pada Danamon sekitar \pm Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi pertama kali bertemu dengan pihak Danamon sekitar Bulan Maret 2013 saat Pak Gazali datang kerumah saksi ;
- Bahwa setahu saksi angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya adalah sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah uang yang saksi berikan sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tersebut Hilda setor ke Bank Danamon ;
- Bahwa saat Pak Gazali datang kerumah saksi katakan kenapa Ibu berani tawar dengan harga tinggi dan bangunan rumah ini mau disegel ;
- Bahwa saksi pernah ajukan permohonan tek oper dan menunggu kelanjutannya namun sampai lelang tidak ada jawaban dari pihak Danamon dan ternyata tanah bangunan rumah tersebut telah dijual kepada orang lain melalui lelang ;



- Bahwa saksi tidak tahu kalau bangunan rumah dan tanah tersebut akan dilelang ;
- Bahwa Pihak Bank Danamon tidak pernah mengkonfirmasi pada saksi kalau bangunan rumah tersebut sudah mau dilelang ;
- Bahwa antara saksi dengan Hilda ada perikatan janji untuk jual beli rumahnya karena ada sangkutannya di Bank Danamon yang harus diselesaikan ;
- Bahwa sebelum buat perikatan janji dengan Hilda saya bertemu dengan Pak. Gazali lalu disampaikan bahwa ada utangnya Hilda ± Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kemudian saya katakan mau saya beli tanah dan bangunan rumah tersebut ;
- Bahwa Pak. Gazali katakan bahwa keinginan Ibu nanti saya sampaikan kepada Pimpinan Bank Danamon ;
- Bahwa saksi pernah lihat foto copy sertifikat hak milik (SHM) tanah bangunan tersebut atas nama Hilda ;
- Bahwa belum ada perjanjian kesepakatan yang dibuat saat pertama kali ketemu pihak Danamon (Pak Gazali) ;
- Bahwa nanti setelah saya dipertemukan dengan pihak Danamon dalam hal ini Pak Gazali



baru saksi buat perjanjian dengan Hilda ;

- Bahwa saksi tidak pernah perlihatkan perjanjian jual beli tersebut kepada pihak Danamon ;
- Bahwa saksi langsung ke Bank Danamon saat ajukan permohonan tack oper dan bertemu dengan staf Pak Gazali ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar mengenai adanya somasi dan lelang atas tanah bangunan tersebut ;
- Bahwa bangunan rumah tersebut pernah saksi tempati sebagai kantor Partai Nasdem ;

- Bahwa awalnya saksi tempati sebagai kantor dengan status sewa - menyewa sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) namun setelah pembicaraan kemudian disepakati jual beli sebesar Rp. 1,5 Milyard rupiah ;

- Bahwa saksi belum bayar saat sewa - menyewa nanti setelah kesepakatan jual - beli baru saksi bayar pertama Rp. 70.000.000,- kemudian Rp.10.000.000,- saat akan bayar angsuran di Danamon ;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut belum ada nilai harga dicantumkan karena masih ada negosiasi harga ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terakhir disepakati harga jual - beli tanah bangunan tersebut sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi sudah ajukan secara lisan permohonan tack oper pada Pak Gazal dan minta persyaratannya ;
- Bahwa saksi 2 (dua) kali ke Bank Danamon dan sering dihubungi oleh Pak Gazali lewat telepon ;
- Bahwa saksi pernah sampaikan pada Pak Gazali bahwa kalau memang bisa tack oper saya mau dan kalau butuh tambah jaminan saya siap;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa besarnya nilai harga jual lelang ;
- Bahwa setelah saksi buat perikatan dengan Hilda pihak Danamon tahu karena saksi yang sampaikan ;
- Bahwa saksi tidak pernah sampaikan nilai jual - beli saksi dengan Hilda kepada Pak Gazali ;-----

- Bahwa saksi tidak pernah disampaikan dan dipanggil saat akan dilakukan lelang ;

2. Saksi MURNI :

- Bahwa saksi tahu yang jadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah Bangunan Rumah dan tanah yang terletak di Jl. DR. Sam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratulangi Depan Terminal Malili,
Kecamatan Malili, Kab. Luwu Timur ;

- Bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik Ibu Hilda (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tahu dan biasa lihat tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Hilda (Penggugat) bahwa rumahnya telah dijual oleh Danamon;-----

- Bahwa saksi tahu kaalu Penggugat punya sangkutan di Bank Danamon karena setiap bulan orang Danamon datang menagih ;
- Bahwa saksi membantu kerja ditempat cucian mobil milik Penggugat ;
- Bahwa saksi yang biasa memanggil Penggugat kalau ada pihak Danamon datang untuk menagih ;
- Bahwa saksi hanya bantu masak di dapur ;
- Bahwa saksi tahu bangunan tanah sengketa tersebut sekarang dikuasai Tergugat III Sudirman ;
- Bahwa saksi biasa melihat Penggugat Hilda serahkan uang kepada orang Danamon ;
- Bahwa saksi ikut kerja dan tinggal dibengkel pencucian mobil tersebut sejak tahun 2010 ;-----



- -----
- Bahwa saksi tinggalkan tempat pencucian mobil tersebut sejak setelah Bapak Penggugat Hilda meninggal ;
 - Bahwa sejak tinggalkan tempat pencucian mobil tersebut saksi tidak pernah kembali lagi ;-----

3. **Saksi H. BURHANUDDIN :**

- Bahwa saksi tahu yang jadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah Bangunan Rumah dan tanah yang terletak di Jl. DR. Sam Ratulangi Depan Terminal Malili, Kecamatan Malili, Kab. Luwu Timur ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik Ibu Hilda (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tahu dan biasa lihat tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Hilda (Penggugat) bahwa rumahnya telah dijual oleh Danamon;-----

- Bahwa saksi tanya Penggugat kenapa bisa dijual lalu dijawab karena masalah tunggakan kredit di Danamon ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat Hilda punya pinjaman di Bank Danamon ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kalau terjadi tunggakan dan rumah yang jadi jaminan biasanya disita ;-----

- Bahwa setahu saksi biasanya ada solusi yang diberikan oleh pihak Bank Danamon jika terjadi tunggakan ;
- Bahwa setahu saksi kalau tanah jaminan dijual diatas harga biasanya sisa pembayaran tunggakan diberikan kepada Nasabah ;
- Bahwa saksi dengar dari Penggugat Hilda katanya tanahnya dijual lelang oleh Bank Danamon tanpa ada pemberitahuan kepadanya ;
- Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Penggugat Hilda untuk menjual tanahnya tersebut ;-----

- Bahwa setahu saksi uang yang diambil oleh Penggugat Hilda adalah ± Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa harga jual yang ditawarkan Penggugat Hilda atas tanahnya adalah sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa sudah ada yang mau beli tapi sesuai penyampaian Penggugat Hilda tanah tersebut sementara



dipegang Ibu Nurbaya ditempati Kantor Partai Nasdem ;

- Bahwa saksi menunggu sampai kapan kontrak Ibu Nurbaya selesai tapi tiba - tiba ada penyampaian dari Hilda kalau tanah tersebut sudah dijual oleh Danamon ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sudah dilelang dan menurut penyampaian Penggugat Hilda tidak pernah diberikan solusi penyelesaian tunggakannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu sama sekali masalahnya kenapa sampai dijual karena sepengetahuan saksi kalau terjadi tunggakan selalu ada solusi diberikan pihak Bank Danamon ;
- Bahwa saksi tahu dulu Penggugat Hilda yang tinggal ditanah sengketa tapi sekarang sudah tinggal di Palopo dan saksi tidak tahu siapa sekarang yang tempati bangunan rumah tersebut ;-----

- Bahwa saksi sampaikan kepada Penggugat Hilda kenapa dijual sedang saksi punya pembeli ;-----

- Bahwa secara umum saksi tahu kalau terjadi tunggakan pasti ada proses lelang terhadap jaminan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat bahwa dia tidak pernah diberikan peringatan atas tunggaknya tersebut dan tidak pernah disampaikan mengenai proses lelangnya ;
- Bahwa Penggugat Hilda biasa pinjam uang pada saksi untuk bayar bunga pinjamannya di Bank Danamon ;
- Bahwa saksi baru tahu 3 (tiga) hari yang lalu kalau rumahnya Penggugat Hilda dijual atas pemberitahuan dari Hilda sendiri ;
- Bahwa saat saksi sampaikan kepada Penggugat bahwa sudah ada pembeli kemudian Penggugat katakan alhamdulillah nanti saya sampaikan kepada pihak Bank Danamon ;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai Tergugat III dalam menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Foto copy surat Perjanjian Keredit Nomor : 0000024/PK/02459/0810, tanggal 26 Agustus 2010, bukti **T.I-1** ;
2. Foto copy surat peringatan I dari Bank Danamon No.001/SP-2459/II/2012, tanggal 2 Februari 2012, bukti **T.I-2** ;
3. Foto copy surat peringatan II dari Bank Danamon No.001/SP-2459/XI/2012, tanggal 25 Nopember 2012, bukti **T.I-3** ;
4. Foto copy surat peringatan III dari Bank Danamon No.001/SP-2459/XII/2012, tanggal 04 Desember 2012, bukti **T.I-4** ;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang No : 002/SPL/2459/03/2013, tanggal 11 Maret 2013, bukti **T.I-5** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang No : 001/DSPSRWKO/0213, tanggal 11 Februari 2013, bukti **T.I-6** ;
7. Foto copy Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Danamon tanggal 31 Januari 2013, bukti **T.I-7** ;
8. Foto copy Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Danamon tanggal 07 Maret 2013, bukti **T.I-8** ;
9. Foto copy Surat Rekening Koran atas nama Hilda dari Bank Danamon, bukti **T.I-9** ;
10. Foto copy Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Danamon tanggal 31 Januari 2013, bukti **T.I-10** ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 s/d T.I-10 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Foto copy surat permohonan lelang ulang dari Bank Danamon No.B.117/ALU-SEMM/MKSR/0213, tanggal 22 Februari 2012, bukti **T.II-1** ;
2. Foto copy surat pernyataan dari Bank Danamon No. B.118/ALU-SEMM/MKSR/0213, tanggal 27 Februari 2013, bukti **T.II-2** ;
3. Foto copy surat penetapan hari / tanggal lelang PEN-12/WKN.15/KNL.04/2013, tanggal 05 Maret 2013, bukti **T.II-3** ;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang No : 02/SPL/2459/03/2013, tanggal 08 Maret 2013, bukti **T.II-4** ;
5. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 01/53-26/SKPT/II/2013, tanggal 12 Februari 2013, bukti **T.II-5** ;
6. Foto copy Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Bank Danamon tanggal 07 Maret 2013 melalui koran Palopo Pos, bukti **T.II-6** ;
7. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomopr : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, bukti **T.II-7** ;
8. Foto copy Surat Risalah Lelang Nomor : 010/2013 tanggal 14 Maret 2013, bukti **T.II-8**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T.II - 1 s/d TII - 7 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III dalam menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01028 Desa Malili atas nama Hilda, bukti **T.III-1** ;-----

2. Foto copy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2013, bukti **T.III-2** ;
3. Foto copy Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor : 010/2013 tanggal 14 Maret 2013, bukti **T.III-3** ;
4. Foto copy Surat Rincian Uang Hasil Lelang, tanggal 14 Maret 2013, bukti **T.III-4** ;
5. Foto copy Surat slip penarikan dari Bank BRI tanggal 14 Maret 2013, bukti **T.III-5** ;
6. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal, bukti **T.III-6** ;
7. Foto copy surat kwitansi No.07/2013 tanggal 15 Maret 2013, bukti **T.III-7** ;
8. Disk Rekaman Hilda, bukti **T.III-8** ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III - 1 s/d TIII - 8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan bermaterai cukup sehingga dapat diajukan sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya dipersidangan masing - masing sebagai berikut :

- Penggugat pada tanggal 20 November 2013 ;-----

- Tewrgugat I dan II pada tanggal 10 Nopember 2013 ;-----

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

• Tergugat III pada tanggal 20 November 2013 ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan adalah sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini yang dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

Eksepsi Kewenangan Absolut (Exceptio Declinatoire) ;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitemnya meminta kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus mengenai pembatalan Risalah Lelang in casu Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 (Risalah Lelang), hal mana pembatalan lelang merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa Risalah Lelang merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan ic. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Peraturan Pelaksanaan Lelang) yang bersifat individual, final dan konkrit serta membawa akibat hukum baik terhadap subjek hukum perorangan maupun subjek badan hukum ; -----Pasal 1 angka 32 Peraturan Pelaksanaan Lelang :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. -----

Petitem gugatan Penggugat angka 2 (dua) :

“Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013...”

Bahwa uraian posita dan petitem gugatan Penggugat a quo adalah kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian secara hukum Pengadilan Negeri Malili tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat atau gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

2. Gugatan Penggugat Obscur Libel :

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena inti gugatan gugatan Penggugat adalah merasa keberatan terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II, sebagaimana kutipan Risalah Lelang Nomor 010/2013 tanggal 14 Maret 2013. Sementara dalam uraian gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai bentuk dan jenis dalil gugatannya. Apakah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Bantahan, atau Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga ;
- b. Bahwa demikian pula dimana Penggugat dalam gugatannya hanya meminta pembatalan terhadap Risalah Lelang, namun tidak disertai dengan uraian tentang bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat terkait Risalah Lelang a quo. Begitupula bahwa Penggugat tidak menguraikan klasifikasi Perbuatan Melawan Hukum dari masing-masing Tergugat ;
- c. Bahwa gugatan Penggugat a quo adalah obscur libel, sehingga sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;
- d. Bahwa setelah setelah dicermati dan diteliti gugatan Penggugat ternyata dalam posita gugatan tidak ada satupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil yang menyatakan secara tegas, lengkap dan jelas mengenai uraian tentang kesalahan-kesalahan ataupun perbuatan-perbuatan yang bersifat melawan hukum dari Tergugat I terhadap Penggugat ;

- e. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang peristiwa-peristiwaapa, kapan dan dimana Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I terhadap Penggugat. Uraian demikian sama sekali tidak ada. Lalu apa yang menjadi dalil hukum Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I ;

Bahwa dengan tidak adanya penjelasan Penggugat tentang apa yang menjadi fundamentum petendinya terhadap Tergugat I, maka gugatan Penggugat mengandung obscur libel, yang berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;--

Menimbang, berdasarkan eksepsi Para Tergugat dan tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada angka 1 yang berkaiatan dengan kompetensi absolut hal ini telah dipertimbangkan dan diputus oleh majelis hakim dalam Putusan sela tanggal 31 Juli 2013 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri Malili berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat yang lainnya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat secara keseluruhan pada pokoknya mengenai eksepsi diskualifikasi subyek Penggugat, eksepsi diskualifikasi subyek Tergugat dan eksepsi diskualifikasi obyek Gugatan serta eksepsi tidak terjadinya perselisihan hukum, majelis berpendapat bahwa untuk menentukan alasan-alasan eksepsi Para Tergugat tersebut di atas, menurut majelis hal ini perlu pembuktian terlebih dahulu, sehingga hal ini telah masuk materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena oleh karena eksepsi Para Tergugat telah masuk materi pokok perkara, maka terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya :-----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatannya;-----

Menimbang bahwa materi pokok gugatan Penggugat tentang keberatan atas lelang yang tidak sesuai dengan prosedur dimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat tanpa Penggugat ketahui dan dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur , dan perbuatan Tergugat III yang membeli lelang objek Hak Tanggungan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan yang terletak di atasnya berdasarkan Sertifikat No. 01028 atas nama HELDA (Penggugat) dengan harga jual lelang Rp. 501.000.000,- (lima ratus satu juta rupiah) adalah nilai yang sangat tidak wajar, sangat murah , dan tidak patut secara hukum sehingga patut dan pantas untuk dibatalkan ;-----

Menimbang bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantahnya dan pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek Hak Tanggungan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan yang terletak di atasnya berdasarkan Sertifikat No. 01028 atas nama HELDA (Penggugat) telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan khususnya pasal 6 Unadang-Undang tersebut sehingga Tergugat I berpendapat bahwa gugatan ini hanya untuk mengulur-ngulur waktu dengan tujuan menghambat dan menggagalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan barang agunan.-----

Menimbang bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat II telah pula membantahnya dengan menyatakan bahwa Tergugat II hanya melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang obyek perkara atas permintaan dari Tergugat I selaku penjual/pemegang hak Tanggungan, oleh karenanya terhadap penetapan harga limit adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kewenangan sepenuhnya Tergugat I selaku penjual sebagaimana tertuang dalam pasal 1 ayat 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "harga limit (Reserve Price) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan"-----

Menimbang bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat III telah pula membantahnya dengan menyatakan bahwa Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang Lelang oleh KPKNL setelah Tergugat III memasukan Uang Jaminan Lelang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan setelah mendengar dari Tergugat I maupun Tergugat II tentang tidak adanya keberatan yang diajukan oleh Penggugat atas pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut.-----

Menimbang bahwa dengan memperhatikan hal-hal yang diakui oleh para pihak maupun hal-hal yang dibantah, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah tentang **prosedur lelang** atas obyek sengketa yang ditentukan oleh Tergugat I dimana dalam dalilnya Penggugat bahwa lelang tersebut tidak sesuai dengan prosedur sehingga sesuai dengan ketentuan dalam hukum pembuktian maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalilnya tersebut.-----

Menimbang bahwa ketentuan-ketentuan yang relevan untuk dipergunakan sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang berkaitan dengan prosedur lelang obyek sengketa dalam perkara yaitu :-----

1. Ketentuan pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;-----
2. Ketentuan pasal 43, pasal 47 dan pasal 52 dalam peraturan menteri keuangan no. 93/PMK.06/2010 tentang pelaksanaan lelang ; -----

Menimbang bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-buktinya baik berupa surat yang diberi tanda P.1 - P.8 dan berupa 3 (tiga) orang saksi yaitu **Hj. NURBAYA. SE** ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MURNI dan H. BURHANUDDIN sedangkan tergugat I, tergugat II dan tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya masing masing telah mengajukan bukti surat dimana tergugat I diberi tanda TI.1 - TI.10 , tergugat II diberi tanda TII.1 - TII.8, tergugat III diberi tanda TIII.1-TIII.8 dan para tergugat tidak mengajukan saksi walaupun majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para tergugat untuk mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P1 yaitu peringatan I atas keterlambatan pembayaran pokok dan atau bunga ditambah denda keterlambatan atas fasilitas kredit penggugat di bank Danamon per tanggal 2 Februari 2012 No. 004/SP-2459/I/2012 sebesar Rp. 41.790.050.54 (empat puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh ribu lima puluh lima empat rupiah) ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P1 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pinjaman penggugat sebesar Rp. 500.000,000,- (lima ratus juta rupiah) terhitung sejak tanggal 26 September 2010 sampai tanggal 26 oktober 2011 jumlah yang dibayar oleh penggugat sebesar Rp.186,666,662 (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh dua rupiah) Bank Danamon sudah pernah mengirimkan surat peringatan I kepada penggugat dan surat peringatan tersebut telah diterima oleh penggugat namun untuk peringatan berikutnya tidak pernah diterima oleh penggugat ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P2 yaitu Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara penggugat dengan Hj. Nurbaya, SE yang telah dibuat pada hari senin tanggal 27 Februari 2012 dihadapan Notaris Dra. Hj. Fatmawaty Mile , SH ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P2 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa antara penggugat dengan Hj. Nurbaya, SE telah melakukan pengikatan jual beli untuk menutupi tunggakan hutangnya pada Bank Danamon (tergugat I) hal mana pengikatan jual beli tersebut diketahui oleh tergugat I sebagaimana dalam keterangan saksi HJ. Nurbaya yang mengatakan kalau saksi pernah menyampaikan kepada pihak Bank Danamon (tergugat I) kalau saksi dengan Hilda (penggugat) sudah buat pengikatan jual beli, saksi pernah ajukan permohonan tek oper dan

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

menunggu kelanjutannya namun sampai lelang tidak ada jawaban dari pihak Danamon dan ternyata tanah bangunan rumah tersebut telah dijual kepada orang lain melalui lelang , bahwa antara saksi dengan Hilda (penggugat) ada perikatan janji untuk jual beli rumahnya karena ada sangkutannya di Bank Danamon yang harus diselesaikan, sebelum buat perikatan janji dengan Hilda saya bertemu dengan Pak. Gazali lalu disampaikan bahwa ada utangnya Hilda ± Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kemudian saya katakan mau saya beli tanah dan bangunan rumah tersebut, atas keterangan saksi tersebut majelis hakim berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan oleh penggugat dengan membuat surat perikatan jual beli telah diketahui oleh pihak Bang Danamon ;-----

Menimbang bahwa , bukti surat P3 dan P5 yaitu surat bukti transaksi setoran tunai dan tanda terima surat perjanjian kredit yang pada pokoknya menerangkan bahwa Hilda telah melakukan pembayaran dan telah melakukan akat kredit pada Bank Danamon ;-----

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P3 dan P5 majelis hakim berpendapat bahwa benar penggugat telah melakukan pembayaran atas kredit yang diambil di bank Danamon ;-----

Menimbang bahwa , bukti surat P4 yaitu Surat keberatan dan permohonan untuk tidak dilakukan Ru'ya atas obyek lokasi SHM No. 01028 dan tidak di lakukan balik nama kepada pihak manapun sebelum gugatan Hukum Perdata pada peradilan memberikan keputusan hukum berkekuatan tetap oleh karena surat tersebut menyangkut permohonan untuk tidak dilakukan ru'ya maka terhadap bukti surat tersebut haruslah di kesampingkan;-----

Menimbang bahwa , bukti Surat P6 yaitu Sertipikat karena bukti surat tersebut tidak dapat diperlihatkan surat aslinya dalam persidangan, maka terhadap bukti surat tersebut tidak akan dipertimbangkan oleh majelis;-----

Menimbang bahwa, bukti surat P7 dan P8 yaitu laporan pengaduan masyarakat pencari keadilan dan perlindungan hukum atas hak debitur terhadap obyek jaminan yang dilelang oleh Bank Danamon dan tanggapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas surat tersebut maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan pula ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Penggugat tersebut, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan perjanjian kredit dengan nilai pinjaman penggugat sebesar Rp. 500.000,000,- (lima ratus juta rupiah) telah terhutang sejak tanggal 26 September 2010 sampai tanggal 26 oktober 2011 jumlah yang dibayar oleh penggugat sebesar Rp.186,666,662 (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh dua rupiah) berdasarkan hal tersebut kredit penggugat macet sehingga tergugat I menyampaikan surat teguran I kepada penggugat hanya satu kali diterima oleh penggugat dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa apa yang dilakukan oleh tergugat I tidak sesuai dengan prosedur karena Cuma satu kali melakukan peneguran terhadap penggugat hal ini mempunyai kekuatan pembuktian dan tepatlah kiranya Majelis Hakim berpendapat secara hukum bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil _____ gugatannya tersebut ;-----

Menimbang bahwa , dalil tersebut telah dibantah oleh Tergugat I, tergugat II dan tergugat III menyatakan bahwa tidak benar kalau tergugat I Cuma satu kali melakukan peneguran terhadap penggugat karena Tergugat I terlebih dahulu telah disampaikan surat peringatan I, Nomor : 001/SP-2459/II/2012, tanggal 2 Februari 2012, surat peringatan II, Nomor : 001/SP-2459/XI/2012 tanggal 25 November 2012, surat peringatan III, Nomor : 001/SP-2459/XII/2012, tanggal 04 Desember 2012, namun tidak ada inikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kredit yang tertunggak tersebut;-----

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil tersebut Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III telah mengajukan bukti surat dimana tergugat I diberi tanda TI.1 - TI.10 , tergugat II diberi tanda TII.1 - TII.8, tergugat III diberi tanda TIII.1-TIII.8 dan para _____ tergugat _____ tidak _____ mengajukan saksi ;-----

Menimbang bahwa terhadap bukti surat TI.1 yaitu perjanjian kredit nomor . 0000024/PK/02459/0810 antara penggugat dengan Bank Danamon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tergugat I) yang ditanda tangani pada hari kamis tanggal 26 Agustus 2010 ;-----

Menimbang bahwa atas bukti surat TI.1 tersebut majelis hakim berpendapat bahwa memang benar penggugat dan tergugat I telah memberikan pinjaman kepada penggugat sebesar Rp. 500.000,000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah seluas 1.139 M2 berikut bangunannya sebagai mana tertuang dalam SHM No. 01028 atas nama Penggugat

Menimbang bahwa bukti surat TI.2, TI.3 dan TI.4 yaitu bukti surat Peringatan I ,surat Peringatan II dan Surat Peringatan III atas tunggakan yang tidak di bayar oleh penggugat ;

Menimbang bahwa, bukti surat TI.2, TI.3 dan TI.4 yang merupakan surat peringatan tersebut terlebih dahulu majelis hakim mempertimbangkan antara surat peringatan dari bukti surat P1 dengan bukti surat TI.2 dimana terdapat perbedaan baik Nomor surat, dalam penulisan bulan, perihal dan total angsurang serta yang menandatangani credit officer tersebut terdapat perbedaan yang menonjol sehingga majelis hakim berpendapat bawah dalam surat menyurat itu tidak mungkin dalam bulan yang sama bisa terbit dua nomor surat yang berbeda serta limit tunggakan yang dapat berubah maka dengan demikian dalam bukti surat P1 dan TI.2 tersebut banyak perbedaan ;-----

Meimbang bahwa terhadap bukti TI.3 dan bukti TI.4 yang merupakan surat peringatan II dan surat peringatan III dimana dalam jawaban tergugat I telah menyampaikan surat peringatan II dan III sebelum melakukan pelelangan namun hal tersebut di bantah oleh penggugat yang menyatakan bahwa kalau memang ada peringatan II dan III tersebut diterima oleh penggugat mana bukti tanda terimanya sebagaimana keterangan saksi H. Burhanuddin dimana saksi pernah diberitahu oleh Hilda (penggugat) kalau tanahnya dijual oleh bank danamon tanpa ada pemberitahuan kepada penggugat oleh karena itu majelis hakim berpendapat bahwa tergugat I tidak dapat membuktikan kalau sudah memberikan surat peringatan II dan III sebagaimana yang disampaikan dalam jawabannya oleh karena itu patutlah untuk di tolak ;-----

Menimbang bahwa terhadap bukti surat TI.5 dan bukti surat TI.6 yaitu surat pemberitahuan lelang yang diperuntukkan untuk penggugat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap bukti surat TI.5 dan TI.6 yang merupakan surat pemberitahuan lelang hal ini telah disampaikan oleh tergugat I kepada penggugat namun hal tersebut telah dibanta oleh penggugat dimana penggugat sama sekali tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang karena tergugat I tidak dapat membuktikan bantahan dari penggugat maka majelis hakim berpendapat bahwa bukti surat TI.5 dan TI.6 patutlah pulah untuk ditolak ;-----

Menimbang bahwa terhadap Bukti TI.7 dan TI.8 sama dengan bukti surat yang diajukan oleh TII.6 yaitu pengumuman lelang yang di terbitkan pada surat kabar palopo pos sehingga majelis hakim akan mempertimbangkan secara bersamaan;-----

Menimbang bahwa bukti surat TI.7 , TI.8 dan TII.6 yaitu bukti surat pengumuman lelang dan ralat pengumuman lelang sebelum majelis hakim mempertimbangkan sebagaimana dalam peraturan menteri keuangan no. 93/PMK.06/ 2010 dimana dalam pasal 43 ayat 1. pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat barang berada , pasal 47 tentang pengumuman lelang untuk pelaksanaan lelang eksekusi yang diulang dan pasal 52 tentang ralat lelang ;-----

Menimbang bahwa atas bunyi pasal tersebut diatas setelah majelis hakim mempertibangkan bukti surat TI.7, TI.8 dan bukti surat TII.6 maka majelis hakim berkesimpulan bahwa bukti surat tersebut sebagai mana dalam pasal 52 tentan ralat lelang dalam ayat 1 . Pengumuman Lelang yang sudah diterbitkan melalui surat kabar harian, atau melalui media lainnya, apabila diketahui terdapat kekeliruan yang prinsipil harus segera diralat dan pada ayat 3 huruf a Ralat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperkenankan dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut : **mengubah besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang** sehingga apabila dicermati bukti dari TI.7, TI.8 dan TII.6 terdapat perbedaan dimana pada tanggal 31 Januari 2013 pengumuman lelang I yang diterbitkan oleh surat kabar palopo pos limit lelang sebesar Rp. 625.000,00 (enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan uang jaminan Rp. 125.000,000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian diralat pada tanggal 07 maret 2013 dimana limit lelang dirubah menjadi Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan uang jaminan Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) oleh karena dalam pengumuman lelang pertama besarnya uang jaminan Rp 125.000,000,- (seratus dua puluh lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) kemudian diralat pada Pengumuman lelang kedua uang jaminan berubah menjadi Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) sehingga majelis hakim berpendapat bahwa terdapat perbedaan antara pelelangan pertama dengan pelelangan kedua dimana tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi aturan dalam prosedur lelang tersebut oleh karena prosedur pelelangan tidak sesuai dengan pasal 52 ayat 3 huruf a maka majelis hakim patut untuk menolak bukti surat TI.7 , TI.8 dan TII.6 tersebut ;-----

Menimbang bahwa bukti surat TI.9 dan bukti TI.10 yaiturekenin koran dan penilaian aktifa tetap karena bukti TI.9 dan TI.10 masalah tentang rekenin korang penggugat dalam melakukan pembayaran dan tentang laporan untuk mendapatkan pinjaman di Bank Danamon majelis hakim berpadapat bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan ;-----

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat dari tergugat II yaitu bukti TII.1 -bukti surat TII.10 ;-----

Menimbang bahwa bukti TII.1 yaitu permohonan lelang ulang dimana tergugat I telah meminta kepada tergugat II untuk menerbitkan lelang kedua sebagai mana dalam surat nomor B-117/ALU-SEMM/MKSR/0213 tertanggal 27 Februari 2013 perihal tersebut membuktikan bahwa memang benar pelaksanaan lelang kedua atas permohonan tergugat I;-----

Menimbang bahwa bukti TII.2dan TII.3 yaitu surat pernyataan nomor 118/ALU-SEMM/MKSR/0213 tertanggal 27 Februari 2013 dan surat kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang nomor PEN-12/WKN.15/KNL.04/2013 tertanggal 5 maret 2013 yang mana surat tersebut merupakan surat dari Bank Danamon (tergugat I) untuk melakukan pelelangan ulang ;-----

Menimbang bahwa bukti surat TII.4 yaitu surat pemberitahuan lelang no 02 /SPL/2459/03/2013 setelah majelis hakim membaca ternyata sama dengan bukti TI.5 dan bukti TI.6 sehingga majelis hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan ;-----

Menimbang bahwa terhadap bukti TII.5 dan TII.7 yaitu surat keterangan pendaftaran tanah , kumpulan peraturan menteri keuangan nomor 93/PMK.06/2010 karena ini masalah surat pendaftaran tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buku tentang kumpulan peraturan tentang lelang maka majelis hakim tidak akan mempertimbangkan ;-----

Menimbang bahwa bukti TII.8 karena bukti surat tersebut sama dengan bukti surat TIII.3 yaitu risalah lelang nomor 010/2013 tanggal 14 maret 2013 sebagai mana dalam gugatan penggugat pada petitum 2 tentang pembatalan risalah lelang tersebut majelis hakim berpendapat bahwa karena syarat syarat dalam lelang tidak sesuai dengan prosedur yang dilakukan oleh tergugat I dan Tergugat II dimana dalam pasal 52 ayat 3 huruf a tergugat II dalam melakukan ralat pada pelelangan ke dua tentang uang jaminan tidak sama dengan pelelangan pertama sehingga majelis hakim berkeyakinan risalah lelang no 010/2013 patut untuk dibatalkan;-----

Menimbang bahwa , selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti surat TIII yaitu bukti surat TIII.1 - bukti surat TIII.8;-----

Menimbang bahwa , bukti TIII.1 yaitu Sertipikat atas nama Helda yang diperoleh dari lelang yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II majelis hakim berpendapat bahwa sertipikat tersebut karena haruslah dikesampingkan;-----

Menimbang bahwa bukti surat TIII.2, TIII.4, TIII.5,TIII.6,TIII.7dan TIII.8 dimana dari keseluruhan bukti surat tersebut hanya merupakan bukti surat tentang rincian dari hasil lelang sehingga majelis hakim patutlah untuk dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim meneliti bukti surat dan keterangan saksi-saksi dari pihak penggugat tersebut, ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan tersebut di atas dan oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya sedangkan Tergugat I , tergugat II dan Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa perbuatan Tergugat I , tergugat II dan Tergugat III yang melakukan pelelangan terhadap tanah seluas 1.139 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jalan DR. Sam Ratulangi Desa/Kelurahan Malili, Kec. Malili, Kab. Luwu Timur, Propinsi Sulawesi Selatan, sesuai SHM No.01028 Tahun 2009 atas nama Helda tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan prosedur lelang sehingga risalah lelang tersebut haruslah dibatalkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena materi Gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai prosedur pelelangan antara Penggugat dengan Tergugat I, tergugat II dan tergugat III, maka menurut majelis hakim petitum yang tepat adalah membatalkan Risalah lelang, sehingga dengan demikian petitum angka 2 patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum pula untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;-----

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;-----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi para tergugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;-----
2. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor : 010/2013 tanggal 14 Maret 2013 dan atau semua surat-surat yang berkaitan dengan Lelang atas obyek milik Penggugat ; -----
3. Menyatakan penguasaan Tergugat III atau siapa saja atas obyek tersebut adalah tidak sah, sehingga wajar untuk dikembalikan penguasaannya kepada Penggugat ; ---
4. Menolak gugatan untuk selebihnya ;-----
5. Menghukum para Tergugat untuk embayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 456.000,- (empat ratus lima puluh enam ribu rupiah) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili pada hari KAMIS, tanggal 28 Nopember 2013 oleh kami H. MUHAMMAD DJAMIR, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh ABDUL HAKIM, S.H,MH dan M. SYARIF, S, S.H,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari RABU tanggal 04 Desember 2013 di persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut di atas didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh HARLY YUNUS, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malili tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, Tergugat III dan tanpa hadirnya Kuasa Tergugat I serta Tergugat II ; -----

Hakim Anggota I,
Majelis,

ttd

ABDUL HAKIM, S.H, MH
DJAMIR, S.H.M.H.

Hakim Anggota II,

ttd

M. SYARIF,S, SH,MH

Hakim Ketua

ttd

H. MUHAMMAD

Panitera Pengganti

ttd

HARLY YUNUS, SH

Untuk salinan sesuai aslinya
Pengadilan Negeri Malili
Panitera/Sekretaris,

HARLY YUNUS, SH
NIP. 19671028.199103.1.003



Perincian biaya-biaya.

- Biaya Administrasi
- Biaya Panggilan
- Biaya Materai

Rp. 30.000,-

Rp. 415.000,-

Rp. 6.000,-

Rp. 5.000,-

Rp. 456.000,-